

Watermolenstraat 5, 4551AS SAS VAN GENT (42926)



Woonhuis



Beschrijving

het woonhuis met verder toebehoren, erf en tuin, aan de Watermolenstraat 5 te 4551 AS Sas van Gent, gemeente Terneuzen,



Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Zuid-West maandag 11 juni 2018
Inzet	maandag 11 juni 2018 vanaf 13:30
Afslag	maandag 11 juni 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	La Place Wouwse Tol Mastendreef 85 4623 RE Bergen op Zoom
Kantoor	Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen Edisonweg 2a 4382 AM VLISSINGEN T: 0118 41 81 10 E: vastgoed@sauerenoonk.nl RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	mevr. H.M.E. van der Weele

Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Perceeloppervlakte	108 m ²

Bezichtiging

De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.

Voor zover verkoper bekend, is over de verkrijging van voormeld registergoed geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting bedraagt 2% over de koopsom en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Voor rekening van koper komt het notarieel honorarium, de kadastrale kosten, alsmede de kosten van de kadastrale Recherches en de eventuele ontruimingskosten.

De openbare executoriale verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken.

De veilingvoorwaarden liggen reeds ter inzage ten kantore van bovengenoemde notarissen.

Tot en met 27 mei 2018 kan onderhands schriftelijk een bod worden uitgebracht ten kantore van bovengenoemde notarissen.

Zoals bekend dienen alle bidders en mijners zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële goedheid blijkt. Alvorens tot gunning wordt overgegaan dient door de hoogste bidder (voor zover nog niet gedaan) binnen drie (3) werkdagen na de veiling een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 10% van de koopprijs met een minimum van € 5.000,00.

Aan bovenstaande vereisten zal strikt de hand gehouden worden. Bidders dan wel mijners die aan bovengestelde voorwaarden niet (tijdig) voldoen, ook al zijn het bij de notaris bekende bidders dan wel mijners, lopen het risico te worden afgewezen.

De betaling van de koopprijs dient uiterlijk plaats te vinden op 9 juli 2018.

Soort eigendom

Vol eigendom

Gebruik

VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser

Kadastrale omschrijving

Kadastraal bekend gemeente Sas van Gent, sectie C
nummer 2845, groot één are acht centiare

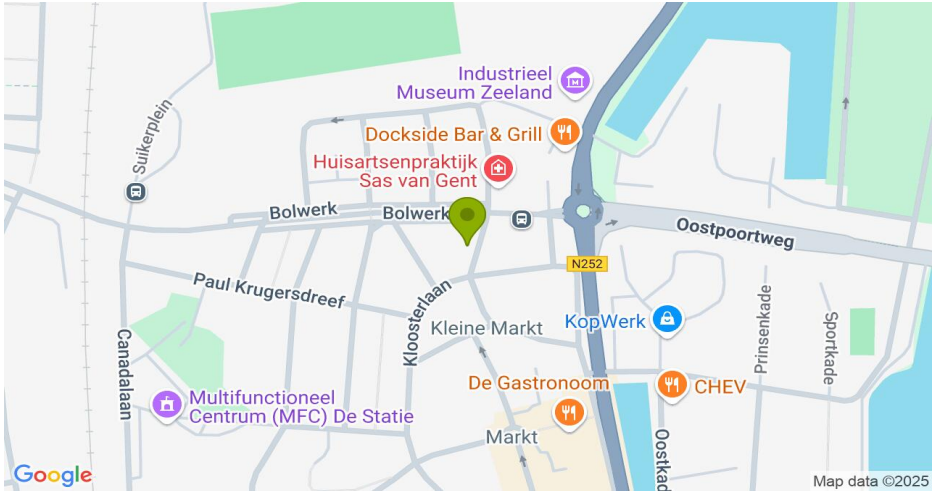
Financieel

Lasten

Bijzonderheden

De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: administratief onbewoond.

Wellicht wordt er in strijd met het in de hypotheekakte opgenomen huurbeding verhuurd. Het verzoekschrift voor verlof tot het intrekken van het huurbeding zal bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank worden ingediend. Eventuele ontruiming is voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming. Er vindt geen verrekening plaats van huren, servicekosten en/of waarborgsommen.



Kadastrale kaart

42926-kadastralekaart4551Waternolenstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 20180066701/HW



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	Sectie
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel
	Voorlopige kadastrale grens	SAS VAN GENT
	Administratieve kadastrale grens	C
	Bebouwing	2845
	Overige topografie	
Voor een compleet uittreksel: Apeldoorn, 6 maart 2018		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers aanvaardt niet de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

2018-04-06 09:44W

Bijlage

42926_Watermolenstraat 5 Sas van Gent kostenoverzicht koper.pdf

2018.00667.01/HW

KOSTENOVERZICHT KOPER Watermolenstraat 5 4551 AS Sas van Gent

Dossiernummer 2018.00667.01

Leningnummer 403.666

Koopsom	€	p.m.
Overdrachtsbelasting (2 % over koopsom met kosten)	-	p.m.
Honorarium € 3.750,-- (excl. btw)	-	4.537,50(incl.)
Kadasterkosten inschrijving	-	126,-
Kadasterinzagekosten € 100,00 (excl. btw)	-	121,00 (incl.)

Verder is verschuldigd:

bij verzuim: een boete ten bedrage van drie promille van de koopsom met een minimum van € 1.000,-, (zie artikel 26.2 van de algemene voorwaarden);
bij verzuim inzake het niet tijdig voldoen van de waarborgsom zie bladzijde 9 onder F 4 van de bijzondere veilingvoorwaarden

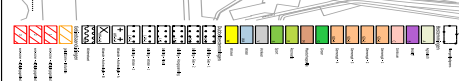
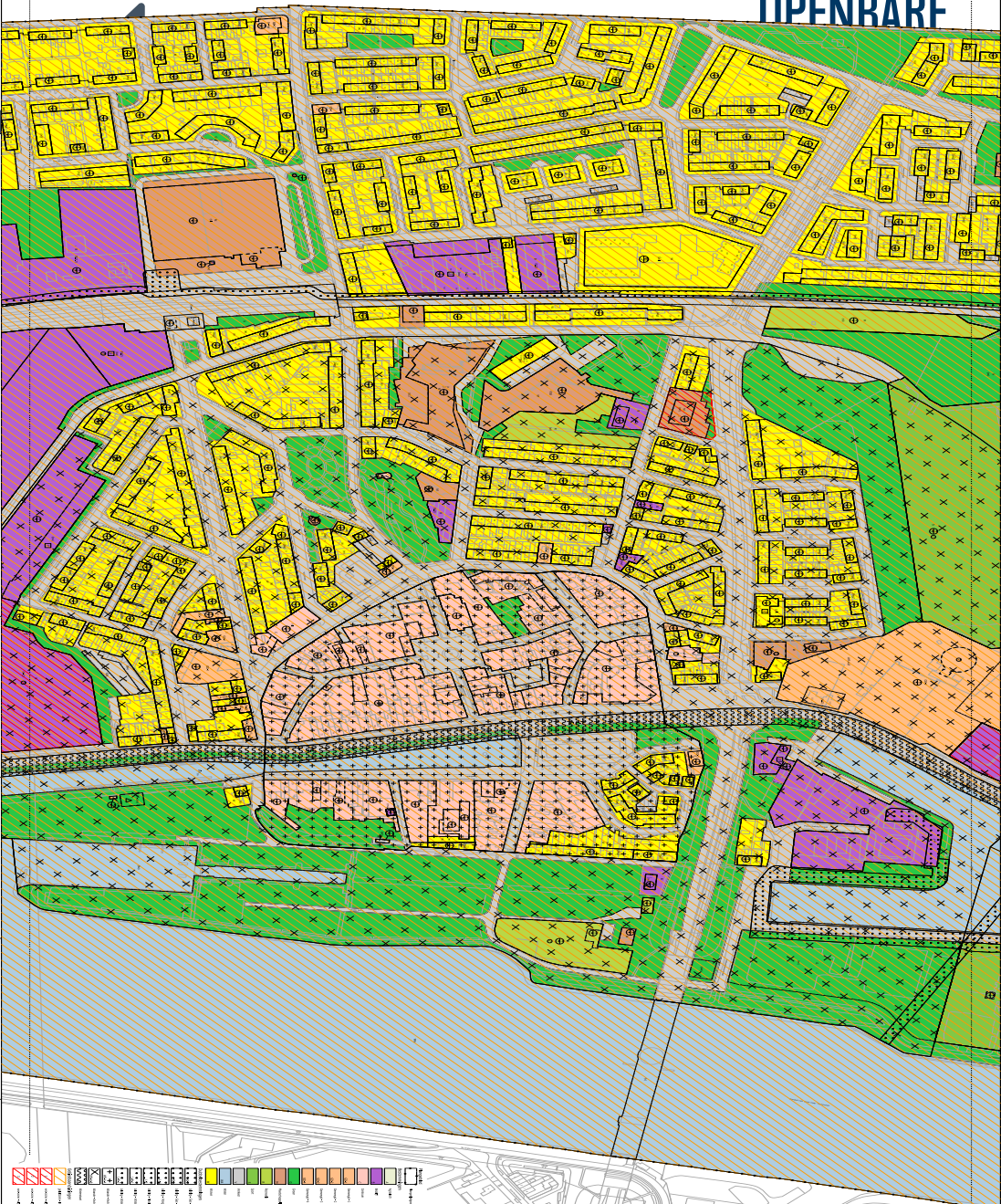
Waarborgsom:

10 % van de koopsom, met een minimum van € 5.000,- te voldoen 3 werkdagen na de veiling.

Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld zal altijd de doorslag geven. Door ondertekening van de inzet- en/of afslagvolmacht en/of onderhands biedingenformulier accepteert de aspirant-koper dit kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij de veilende notaris c.q. de maatschap Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

42926_plankaart blad 3 bestemmingsplan Sas van Gent.pdf



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Bijlage

42926_bestemmingsplan Sas van Gent_NL_IMRO.0715.BPSVG01-V/G99.pdf



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg





Vastgesteld door de raad van de gemeente Terneuzen
bij besluit van 24 mei 2012

, voorzitter

, griffier



Rothulzen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduktiaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (0) 5317444
fax: +31 (0) 5317455
email: rnh@rdh.nl

Breda Middelburg

gemeente
titel
IMRO nummer
projectnummer
status

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Terneuzen
Bestemmingsplan 'Sas van Gent'
NL.IMRO.0715.BPSVG01-VG99
TN4006
definitief

30 september 2010
21 juni 2011
24 mei 2012



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Sas van Gent' van de gemeente Terneuzen

INHOUD

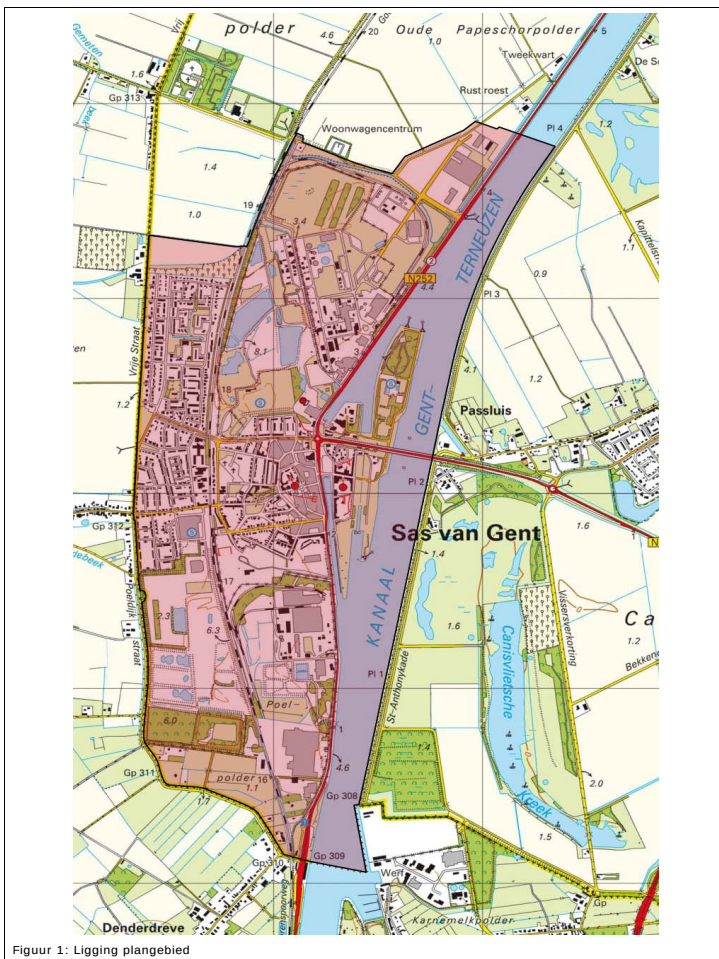
1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet	7
2	BELEIDSKADERS	9
2.1	Ruimtelijk beleid	9
2.1.1	Rijksbeleid	9
2.1.2	Provinciaal beleid	10
2.1.3	Regionaal beleid	13
2.1.4	Gemeentelijk beleid	13
2.2	Volkshuisvestingsbeleid	15
2.2.1	Provinciaal beleid	15
2.2.2	Gemeentelijk beleid	15
2.3	Verkeersbeleid	19
2.3.1	Rijksbeleid	19
2.3.2	Provinciaal beleid	19
2.3.3	Gemeentelijk beleid	21
2.4	Archeologie- en monumentenbeleid	22
2.4.1	Europees beleid	22
2.4.2	Rijksbeleid	22
2.4.3	Provinciaal beleid	23
2.4.4	Gemeentelijk beleid	24
2.5	Milieubeleid	26
2.5.1	Rijksbeleid	26
2.5.2	Provinciaal beleid	30
2.5.3	Regionaal beleid	32
2.5.4	Gemeentelijk beleid	32
2.6	Waterbeleid	33
2.6.1	Europees beleid	33
2.6.2	Rijksbeleid	33
2.6.3	Provinciaal beleid	35
2.6.4	Waterschap Zeeuws-Vlaanderen	36
2.6.5	Gemeentelijk beleid	36
2.6.6	Watertoets	37
2.7	Natuurbescherming	38
2.7.1	Nederland	38
2.7.2	België	41
2.8	Economie	44
2.9	Onderwijs	46
2.10	Prostitutiebeleid	46
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	49
3.1	Historie	49

3.2	Functionele opbouw van het gebied	51
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	55
3.4	Verkeersstructuur	57
3.5	Groenvoorzieningen	59
3.6	Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen	59
4	VISIE OP HET PLANGEBIED	63
4.1	Streefbeelden deelgebieden	63
4.1.1	Streefbeeld winkelhart/centrumgebied	63
4.1.2	Streefbeeld West- en Oostkade	64
4.1.3	Streefbeeld vooroorlogse uitbreidingen (Bolwerk en Stationsstraat)	64
4.1.4	Streefbeeld witte wijk	65
4.1.5	Streefbeeld woongebieden West en St. Albert	65
4.1.6	Bijstellen streefbeelden woningbouw	65
4.1.7	Streefbeeld bedrijventerreinen	66
4.2	Streefbeeld functies	67
4.2.1	Streefbeeld bedrijven in de kern	67
4.2.2	Streefbeeld horeca	68
4.2.3	Streefbeeld voorzieningen	68
4.2.4	Streefbeeld openbare ruimte	69
4.2.5	Streefbeeld verkeer	69
4.2.6	Streefbeeld groenstructuur	69
4.2.7	Streefbeeld historisch erfgoed	69
4.4	Toekomstbeeld Structuurvisie Terneuzen 2010	70
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	75
5.1	Geluidhinder	75
5.1.1	Industrielawaai	75
5.1.2	Wegverkeerslawaai	78
5.1.3	Spoorweglawaai	78
5.1.4	Cumulatie geluidhinder	79
5.2	Bodemkwaliteit	79
5.2.1	Wettelijk kader	79
5.2.2	Bodemkwaliteit	80
5.2.3	Conclusie	80
5.3	Bufferzone	81
5.4	Externe veiligheid	81
5.4.1	Inventarisatie en toets	81
5.4.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg	82
5.4.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (grens België - Sluiskil)	84
5.4.4	Vaarweg Kanaal Gent - Terneuzen	86
5.4.5	Hogedruk aardgastransportleidingen	87
5.4.6	Gasreducerestation Zelzate	88
5.4.7	Rosier	88
5.4.8	Cargill	88
5.4.9	Nedalco	89
5.4.10	VFT Belgium	89

5.4.11	Emplacement Sas van Gent	89
5.4.12	LPG-tankstation Avia en FINA	90
5.4.13	Conclusies externe veiligheid	90
5.5	Geur	91
5.5.1	de huidige situatie in het plangebied	91
5.5.2	de toekomstige situatie in het plangebied	92
5.6	Luchtkwaliteit	93
5.6.1	Wettelijk kader	93
5.6.2	Werkwijze	95
5.6.3	Resultaten	97
5.6.4	Conclusie	99
5.7	Kabels, leidingen en straatpaden	99
5.8	Watertoets	101
5.8.1	Beleid	101
5.8.2	Watersysteem	103
5.8.3	Waterberging	103
5.8.4	Veiligheid	104
5.8.5	Bouwpeilen en grondwater	104
5.8.6	Riolering en hemelwaterafvoer	104
5.8.7	Waterkwaliteit	105
5.8.8	Conclusie	105
5.9	Ecologie	105
5.9.1	Gebiedsbescherming	106
5.9.2	Soortenbescherming	109
5.9.3	Conclusie	109
5.10	Verkeer	110
5.10.1	Attractiepunten	110
5.10.2	Autoverkeer	110
5.10.3	Vrachtverkeer	114
5.10.4	Openbaar vervoer	115
5.10.5	Langzaam verkeer	115
5.10.6	Conclusie	116
5.11	Archeologie en cultuurhistorie	116
5.11.1	Archeologiebeleid	116
5.11.2	Cultuurhistorie	119
6	JURIDISCHE VORMGEVING	123
6.1	Planvorm	123
6.2	Toelichting op de bestemmingen	124
6.3	Handhaving	132
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	135
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	137
8.1	Maatschappelijke toetsing	137
8.2	Overleg	137

BIJLAGENBOEK

Bestemmingsplan 'Sas van Gent' – Toelichting, 24 mei 2012



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Terneuzen heeft besloten om tot een actueel bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Sas van Gent te komen. Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Sas van Gent' omvat niet alleen de gehele bebouwde kom maar ook de bedrijfsterreinen en enkele aangrenzende agrarische gronden. Verwezen wordt naar figuur 1 voor de ligging van het plangebied en figuur 2 voor de straatnamenkaart. Voor het grondgebied van de gemeente Terneuzen is een groot aantal bestemmingsplannen van toepassing. De gemeente Terneuzen is momenteel bezig met de actualisatie van haar bestemmingsplannen.

Een aantal van de plannen is gedateerd. Naast de verouderde bestemmingsregeling is er sprake van bestemmingsplannen die verschillen qua opzet en bestemmingsmethode en van een regeling van ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden in diverse bestemmingsplannen. Deze situatie van gedateerde, inhoudelijk verschillend en versnipperd juridisch-planologisch instrumentarium sluit niet meer aan op actuele inzichten, maatschappelijke behoeften en eisen alsmede gewijzigde regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, namelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden tesamen met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Door het gemeentebestuur is dan ook besloten tot het actualiseren van de bestemmingsregelingen zodanig dat een samenhangend en op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemd geheel van bestemmingsplannen ontstaat. Deze bestemmingsplannen dienen een adequate, handhaafbare regeling te bevatten die afgestemd is op de actuele eisen van beleid en beheer op basis waarvan een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voorheen bouwvergunning artikel 40, lid 1 Woningwet (Ww), kan worden verleend. Daarmee komt dan een einde aan de huidige ongewenste situatie, waarin bouwactiviteiten veelal alleen mogelijk zijn na kostbare en tijdrovende procedures met het daaraan verbonden grote beslag op de ambtelijke capaciteit. Even zo belangrijk zijn de voordelen voor burgers, bedrijven en instanties, zoals meer rechtszekerheid en kortere procedures. Voorts kan beter worden opgetreden tegen ongewenste ontwikkelingen op basis van geactualiseerde gebruiksregels.

Overigens is in 2006, op basis van een plan van aanpak, reeds een procedure opgestart om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Een voorontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van inspraak terinzage gelegd alsmede aangeboden aan de vooroverleegpartners. Door verschillende omstandigheden en gewijzigde beleidsinzichten is het plan op dat moment niet verder in procedure gebracht. Mede gelet op het verloop van de tijd, wordt de procedure uit 2006 niet vervolgd maar is besloten het bestemmingsplantraject vanaf het begin te herstarten en te actualiseren.

Er komt nu één bestemmingsplan, daar waar er in het verleden sprake was van gesplitste bestemmingsplannen voor de kom en voor de Gellinckpolder.

Bestemmingsplan 'Sas van Gent' – Toelichting, 24 mei 2012



Figuur 2: Straatnamenkaart

Doel

Het voorliggende bestemmingsplan 'Sas van Gent' heeft tot doel om een optimale ruimtelijke afstemming te realiseren tussen de economische dynamiek en bedrijvigheid in de kanaalzone en een goed woon- en leefklimaat, waarbij het voorzieningenniveau voor Sas van Gent op een zo hoog mogelijk peil blijft. Daarnaast heeft het plan tot doel het onderbrengen van het in figuur 1 aangegeven plangebied in één bestemmingsplan met één samenhangende, eensluidende en actuele juridisch-planologische onderbouwing en regeling.

Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied omvat de gehele bebouwde kom en de bedrijventerreinen van Sas van Gent. De vigerende bestemmingsplannen van het plangebied zijn aangegeven in onderstaand overzicht.

Bestemmingsplan	Gemeenteraad	Gedeputeerde Staten
70401500 Bebouwde Kom Sas van Gent	2 juli 1981	20 september 1983
70402600 West	29 mei 1975	9 februari 1976
70402900 Poelpolder	23 juni 1983	18 december 1984
70402202 St. Albert, 2e herziening	31 augustus 1978	3 januari 1979
70401200 Uitbreidingsplan in hoofdzaak	27 februari 1962	1 februari 1963
70400903 Herziening uitbreidingsplan in onderdelen	26 oktober 1961	24 augustus 1962
00675000 Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent	31 mei 2005	25 oktober 2005

1.2 Opzet

Met de visie op het bestemmingsplangebied geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor Sas van Gent gewenst acht. De visie is beschreven in hoofdstuk 4. Om een visie te kunnen formuleren en een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dienen allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader, dat op voorliggend plan van toepassing is, aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de beperkingen van het plan vanwege de kwaliteit van de leefomgeving. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een plan-MER van 9 juni 2011 gevoegd. Bij het vastgestelde bestemmingsplan is deze plan-mer nog aangevuld met een nota van 19 oktober 2011. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Ten slotte komen in de hoofdstukken 7 en 8 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

Bestemmingsplan 'Sas van Gent' – Toelichting, 24 mei 2012

2 BELEIDSKADERS

Het gewenste ruimtelijk-functionele toekomstbeeld dat voor Sas van Gent wordt opgesteld, en in het voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd, dient aan te sluiten op het bestaande beleid. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsplannen.

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 RIJKSBELEID

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen, te weten versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De nota ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen. De nota ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad. In de Nota Ruimte zijn een aantal gebieden aangewezen als nationaal landschap. De gemeente Terneuzen is hiertoe niet aangemerkt.

De route Vlissingen-kanaalzone is in de Nota Ruimte aangewezen als economisch kerngebied en behoort daarmee tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Economische kerngebieden zijn de belangrijkste economische gebieden binnen Nederland. De kern Sas van Gent ligt buiten dit kerngebied, maar door de kern lopen evenwel twee hoofdverbindingssassen, een as over water en een as over het spoor. Het Rijk streeft ernaar op de gehele hoofdinfrastructuur een basiskwaliteit te bieden. Daar waar zich hierin knelpunten voordoen, geeft het Rijk prioriteit aan de oplossing van knelpunten op de hoofdverbindingssassen boven knelpunten elders in de hoofdinfrastructuur. De knelpunten in de hoofdverbindingssassen worden in samenhang gezien en kunnen prioriteit krijgen, ook in geval van een enigszins gunstiger verhouding van de kosten en baten bij knelpunten op andere verbindingen.

Het Rijk heeft in aansluiting op de Nota Ruimte circulaires opgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water en via buisleidingen. Onder meer de locatie Kanaalzone-Terneuzen-Gent moet goed bereikbaar zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Omdat er vaak sprake is van spanning tussen ruimte, economie en milieu/veiligheid, is het opstellen van reguleringssystematieken één van de manieren om de maatschappelijke begrenzingen aan de onveiligheid door transport en door ruimtelijke ontwikkelingen vast te leggen. Langs infrastructuur waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, worden derhalve ruimtelijke veiligheidszones aangehouden, waarbinnen ruimtelijke beperkingen gelden, waaronder die ten aanzien van de nieuwe kwetsbare bestemmingen. Deze zones en beperkingen worden mede gebaseerd op de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen waarbij tevens rekening wordt gehouden met ruimtelijke en vervoersontwikkelingen. Daarnaast wordt via het ruimtelijk-economisch beleid en het milieubeleid een bijdrage geleverd aan beperking en bundeling van transportstromen en daarbij toegepaste modaliteiten. Ook het Europese vervoerbeleid kan hier aan bijdragen. Ten slotte zal het vervoer van gevaarlijke stoffen zodanig beheerst moeten worden dat het binnen de gegunde risicoruimte blijft. Daarbij gaat de voorkeur uit naar marktconforme sturing.

Om de ruimtelijke samenhang van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) op Nationaal en Internationaal niveau te verbeteren, realiseert het Rijk samen met de provincies als onderdeel van de EHS een aantal robuuste verbindingen. De robuuste ecologische verbindingen hebben als functie voornamelijk natuur. Het gebied ten oosten van Sas van Gent valt binnen de verbinding Biesbosch-Zeeuws-Vlaanderen. Binnen dit gebied is een planologische basisbescherming van toepassing, die gericht is op de voorkoming van onomkeerbare ingrepen. Het gebied waarvoor dit bestemmingsplan van toepassing is, is niet gelegen binnen de EHS, waarover meer in paragraaf 5.9.

2.1.2 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe de provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het Omgevingsplan is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Plannen van de provincie, van andere overheden en van andere organisaties moeten voldoen aan de beleidsvarianten zoals die in het Omgevingsplan zijn vastgelegd. Voor de gemeenten is een belangrijke rol weggelegd bij de handhaving van het beleid, met name via het instrument van bestemmingsplannen en milieuhandhaving.

Wonen

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Ambities om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de (woon)consument, het realiseren van een gematigde bevolkingsgroei door het bevorderen van woonmigratie en de inzet op een wooneconomie maken het noodzakelijk dat overheden gunstige voorwaarden scheppen voor marktpartijen om te kunnen bouwen. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal. De provincie stuurt daarbij op het realiseren van de bouwopgaven als op belangrijke ruimtelijke doelstellingen, zoals zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling.

Er wordt niet langer met een provinciale woningbouwprogrammering gewerkt, maar met een programmering die van onder tot stand komt. Gemeenten geven zelf inhoud aan hun woningbouwprogrammering. Hoewel de provinciale bevolkings- en woningbehoefte-prognose een belangrijke bouwsteen blijft voor de woningbouwopgave wordt deze niet meer als basis voor de woningbouwprogrammering gebruikt. Om beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument, de woningbouwplanning flexibeler te maken en de productie te kunnen verhogen is met de provinciale Woonvisie een beleid ingezet waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen voor de omvang, samenstelling en spreiding van hun bouwprogramma. Dit beleid wordt in dit Omgevingsplan voortgezet. Om invulling te kunnen geven aan het realiseren van de doelstellingen gelden de randvoorwaarden zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling. Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om zorgvuldig met het ruimtegebruik om te gaan en derhalve in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren middels inbreiding. Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie, dus het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen. Om in de Zeeuwse steden Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen voldoende draagkracht te ontwikkelen en het regionale voorzieningenniveau in stand te houden en te versterken, wordt daarnaast het bundelingsbeleid voortgezet. Op de Omgevingsplankaart is Sas van Gent aangeduid als zogenaamde woonkern in stedelijk bundelingsgebied. Dit bundelingsgebied heeft betrekking op de kanaalzone tussen Sas van Gent en Terneuzen. Deze ligging in de kanaalzone betekent dat het duurzaam ontwikkelen van de haven en daaraan gelieerde bedrijvigheid in het bundelingsgebied erg belangrijk is.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn gebieden die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt gezocht naar een locatie met een goede ontsluiting nabij afzetgebieden en arbeidsmarkt en op voldoende afstand tot bijvoorbeeld woongebieden. Het terrein wordt vervolgens in opdracht van een gemeente of ontwikkelaar geschikt gemaakt voor bedrijfsactiviteiten, door onder andere de aanleg van nutsvoorzieningen, bochtstralen en parkeerplaatsen, en verkaveld uitgegeven aan geïnteresseerden.

Bedrijventerreinen worden gezien als een randvoorwaarde voor economische ontwikkeling. Hierbij spelen twee aspecten een rol, de kwantiteit en de kwaliteit. Kwantiteit is belangrijk omdat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwvestiging, uitplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven. Kwaliteit van bedrijventerreinen slaat daarnaast op het kwaliteitsprofiel van het terrein, waarbij uitstraling en speciale voorzieningen belangrijk zijn. Verder heeft het betrekking op beleidsdoelen rond duurzaam ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, parkmanagement en milieudoelstellingen.

Ontwikkeling van haven- en industriegebied

In Zeeland is onder andere de Kanaalzone aangewezen tot industrieterrein van regionaal belang. Het bevorderen van de gewenste economische dynamiek vraagt om een verdere versterking van de Zeeuwse haven- en industriegebieden. Het duurzaam ontwikkelen van de haven- en industriegebieden staat hierbij voor het invullen van deze duurzame economische ontwikkeling enerzijds en de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving anderzijds. Het ruimtelijk beleid blijft gericht op bundeling van zeehavengebonden en industriële bedrijvigheid. Nieuwe ruimtelijke uitbreiding wordt gefaciliteerd in de Kanaalzone. De insteek vanuit het Omgevingsplan is om ontwikkelingsruimte voor havens en bedrijven te creëren en een acceptabele omgevingskwaliteit te realiseren. Daarnaast is de kanaalzone ook aangewezen als concentratiegebied voor nieuwe glas-tuinbouwbedrijven.

Functiemenging

In het Omgevingsplan is aangegeven dat de huidige ruime planologische mogelijkheden voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen en het gebrek aan afstemming binnen regio's dreigt te leiden tot een overaanbod aan bedrijventerreinen in Zeeland. De beleidsfocus voor bedrijvigheid dient dan ook niet uitsluitend gericht te zijn op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De aandacht zal zich met name dienen te richten op bestaande terreinen en hoe deze in de toekomst geschikt blijven voor de huidige en toekomstige vestigingseisen/wensen van ondernemers en de maatschappelijke context. Mogelijkheden hiertoe worden geboden in de vorm van herstructurering, een duurzame inrichting en beheer en functiemenging.

Het mengen van functies kan onder voorwaarden voordelen opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en de omgeving ervan. De provincie wil daarom, afhankelijk van de situatie, de mogelijkheid bieden voor functiemenging. Bij functiemenging is het belangrijk de eventuele nadelen ervan te ondervangen, daarom dient in het geval van functiemenging aan verschillende aspecten aandacht te worden geschonken. Zo dient het gebied in ruimtelijke plannen aangewezen te worden als gemengd gebied. Wanneer de woonfunctie en voorzieningen gemengd worden met bedrijvigheid, dient de milieuhindercategorie hierop afgestemd te worden. Doorgaans is het aanvaardbaar om bedrijven met de milieuhindercategorie 1 en 2 te mengen met andere functies. De milieuhindercategorieën hebben betrekking op de afstanden die aangehouden moeten worden tot een rustige woonwijk. Dit geeft het belang aan dat het gebied in een bestemmingsplan aangeduid wordt als gemengd woonwerkgebied. Bij de (her)ontwikkeling van een gebied tot een zone waar functiemenging kan plaatsvinden is daarnaast het stedenbouwkundige ontwerp cruciaal voor het succes van het project.

Wet ruimtelijke ordening

Vanwege de gewijzigde Wro per 1 juli 2008, heeft de provincie Zeeland in februari 2008 een Kadernota Wro vastgesteld alsmede in juni 2008 een Uitwerking Kadernota Wro, waaruit blijkt hoe de provincie met de nieuwe wet wil omgaan en hoe de provincie de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan wil uitvoeren met inzet van de nieuwe instrumenten.

Onder meer heeft de provincie de voorkeur uitgesproken voor het invoeren van een verordening; op 1 september 2009 hebben Gedeputeerde Staten de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland vastgesteld waarna het plan gedurende vier weken terinzage is gelegd met ingang van 18 september 2009. De verordening is vastgesteld op 9 april 2010.

Inmiddels is er ook een provinciale Startnotitie en Discussienota opgesteld om te komen tot een Omgevingsplan 2012-2018 in de provincie Zeeland.

2.1.3 REGIONAAL BELEID

Strategische planvisie

Met destijds het vooruitzicht op de aanleg van de Westerscheldetunnel en de gemeentelijke herindeling hebben de voormalige gemeenten Axel en Sas van Gent in 2001 de Strategische planvisie voor Axel en Sas van Gent in het perspectief van de Westerscheldetunnel laten opstellen. In deze planvisie worden de aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden van beide kernen aangegeven. Tevens worden in deze visie concrete beleidsaanbevelingen gedaan om deze mogelijkheden te benutten.

Ten aanzien van Sas van Gent wordt gesteld dat deze kern sterke potenties heeft om, gezien haar industriële traditie en toenemend strategische ligging in de as Terneuzen-Gent, een tweetal clusters stuwende bedrijvigheid te ontwikkelen. In hoofdstuk 5 zal hierop verder worden ingegaan.

2.1.4 GEMEENTELIJK BELEID

Op het gebied van de ruimtelijke ordening zet de gemeente in op een hoge kwaliteit aan leven, wonen en recreëren. Voorop staan behoud van de karakteristieke kenmerken en versterking van bedrijvigheid, woonmilieus, sociale infrastructuur en van de centrumfuncties.

Voor de grote kernen is het van belang aandacht te besteden aan de economische kwaliteit, die zich kenmerkt door intensief en kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting voor wonen en werken.

Structuurvisie Terneuzen

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld.

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

In de structuurvisie, waarnaar korthedshalve wordt verwezen, wordt een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en duurzaam maatschappelijk structuurbeeld geschetst.

Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld toont in de eerste plaats de hoofdgeleding van Terneuzen, waarin de economische ontwikkeling zich in noord-zuidrichting afspeelt en de ondergrond een sterke oost-westgerichte structuur kent. Deze confrontatie is in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld neergezet als de confrontatie tussen de Kanaalzone en de Liniezone. Drager van de Kanaalzone is het Kanaal van Gent naar Terneuzen met de daarbij behorende infrastructuur (weg, spoor, leidingen, havenbekkens) en de daaraan gekoppelde grootschalige bedrijvigheid. Drager van de Liniezone zijn de Staats-Spaanse Liniën die het verbindende element vormen tussen Oost-Zeeuws-Vlaanderen en West-Zeeuws-Vlaanderen vanuit een optiek van natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie. De verbinding krijgt daarmee een belang voor zowel dieren als mensen. Verder bestaat het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld uit de volgende elementen:

- De natte schakels
- De hoofdinfrastructuur
- De landschapstypen
- Het industrieel-logistieke complex
- De regionale voorzieningen
- De kernen

Voor wat betreft het duurzaam maatschappelijk structuurbeeld kan gezegd worden dat de gemeente Terneuzen zijn identiteit ontleent aan de veelkleurigheid van kernen en woongemeenschappen, aan een bloeiend verenigingsleven én aan de aanwezigheid van grote industriële complexen. De beleidskeuze sluit nauw aan bij de belevingswereld van de inwoners.

In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan, waarin ook de streefbeelden voor Sas van Gent worden beschreven, wordt meer inhoudelijk op de Structuurvisie en de strategie ingegaan.

Belvédère Gebiedsvisie Sas van Gent

De renaissance van Sas van Gent is een project dat tegen de achtergrond van de krimp van de bevolking in beleidsmatige zin en met concrete maatregelen een ontwikkeling wil bevorderen om de negatieve gevolgen daarvan het hoofd te bieden. In het kader van dit project is de Belvédère Gebiedsvisie Sas van Gent uitgebracht. Dit document, dat overigens geen gemeentelijke gebiedsvisie is, biedt vooral een inspiratiebron om aan de genoemde ontwikkeling vorm te geven. Met name de invulling van vrijkomende ruimte in kwaliteit behoeft nader onderzoek, waartoe inmiddels voorbereidingen zijn getroffen.

Welstandsnota Terneuzen

Het beleid voor de welstandsbeoordeling is vervat in de Welstandsnota 2005, waarin tevens een gebiedsdifferentiatie is aangebracht met betrekking tot de mate waarin bouwplannen worden beoordeeld op welstandsaspecten. Voor de kern Sas van Gent gelden ten aanzien van het centrum, de gemengde bebouwing en het Dr. van Loypark bijzondere welstandscriteria. Het overige deel van de kern geldt enkel repressief welstandstoezicht.

Voor het centrum streeft de gemeente onder meer naar versterking van de identiteit en de cultuurhistorische waarde. De welstandscriteria zijn dan ook in deze lijn geformuleerd. Ten aanzien van de gemengde bebouwing, met name gelegen in de zone aan de rand van het historische centrum van Sas van Gent, streeft de gemeente naar een aantrekkelijk straatbeeld en behoud van de cultuurhistorische waarden. Dit zal per ontwikkeling beoordeeld worden. Het Dr. van Loypark ligt in een voor de gemeente uitzonderlijke wijk met zorgvuldig ontworpen villa's uit het begin van de 20^e eeuw. Het groene karakter dat gevormd wordt door het park, het bolwerk Generaliteit en de tuinen van de woningen, maken deze wijk tot een bijzondere plek in de kern. De gemeente streeft naar het behoud van de samenhang van de wijk en het behoud van de groene en cultuurhistorische identiteit. De criteria zijn hierop afgestemd.

2.2 Volkshuisvestingsbeleid

2.2.1 PROVINCIAAL BELEID

Zeeland Woonzorgland

Aandacht voor het onderwerp wonen en zorg, en in het kielzog hiervan welzijn en dienstverlening, is van groot maatschappelijk belang. Er dienen onder andere meer geschikte woningen te worden gerealiseerd en de zorg- en dienstverlening moet anders worden georganiseerd. In de visie op het realiseren van de opgave wonen en zorg staat een integrale benadering centraal. In de notitie Zeeland Woonzorgland 2003 zet de provincie in op het stimuleren van regionale spreiding, afstemming en het daadwerkelijk realiseren van voldoende zorgwoningen. Hiervoor worden door de provincie nieuwe instrumenten ingezet, namelijk het regionaal spreidingsplan, contingenten, investeringsbudget stedelijke vernieuwing en eventueel subsidies vanuit provinciaal zorg- en welzijnsbeleid.

2.2.2 GEMEENTELIJK BELEID

Visiedocument Terneuzen Ruimte voor werk, ruimte voor leven

Aanleiding voor het opstellen van het visiedocument vormde de gemeentelijke herindelings als gevolg waarvan de gemeenten Axel, Sas van Gent en Terneuzen per 1 januari 2003 als nieuwe gemeente Terneuzen zijn samen gegaan. Het document fungeerde destijds als bouwsteen voor de inrichting van de organisatie alsmede voor het toekomstige beleid. Aangaande het beleidsthema wonen zijn vanuit de totaalvisie de volgende aandachtspunten te destilleren:

- het aanbieden van aantrekkelijke woonmilieus met het oog op de kwaliteitssprong van de woonconsument;
- het stimuleren van de realisatie van niet-traditionele woonwijken;
- het voortzetten van het beleid van herstructurering;
- het zorgdragen voor de veiligheid in de wijken en kernen;
- het behouden van de leefbaarheid en eigen karakter van de kernen;
- het scheppen van voorwaarden voor de inrichting van lokale overlegplatforms.

In de periode na de herindeling zijn op basis van deze aandachtspunten, alsmede de in het raadsprogramma 2003-2006 opgenomen speerpunten van beleid, diverse activiteiten ontplooit ter versterking van het woon- en leefklimaat in Terneuzen. De wettelijke leidraad werd hierbij gevormd door de wet Stedelijke Vernieuwing (ISV). Op basis van deze wet hebben de voormalige gemeenten hun ambities op het gebied van de stedelijke vernieuwing op programmatische, zoals Terneuzen, dan wel projectmatige wijze, zoals Axel en Sas van Gent, vorm gegeven. In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat de destijds in het visiedocument vermelde aandachtspunten, alsmede de initiatieven die in het kader van de Stedelijke vernieuwing zijn geïnitieerd, niets aan betekenis hebben verloren. Sterker nog, de huidige (woning)marktomstandigheden maken dat het proces van het versterken van de woonbeleving in samenwerking met de overige (markt)partijen krachtig ter hand moet worden genomen.

Momenteel kan in zijn algemeenheid worden opgemerkt dat de destijds in het visiedocument vermelde aandachtspunten, alsmede de initiatieven die in het kader van de Stedelijke vernieuwing zijn geïnitieerd, niets aan betekenis hebben verloren. Sterker nog, de huidige (woning)marktomstandigheden maken dat het proces van het versterken van de woonbeleving in samenwerking met de overige (markt)partijen krachtig ter hand moet worden genomen.

Woonvisie gemeente Terneuzen 2005-2009

De gemeenteraad heeft op 28 april 2005 de Woonvisie gemeente Terneuzen 2005-2009 vastgesteld. Hierin is het woonbeleid voor de periode 2005 tot 2009 vastgelegd. In deze nota staan de regionale oriëntatie en de kwalitatieve wensen van de woonconsument centraal. Het aanbieden van aantrekkelijke woonlocaties, zowel in nieuwe uitleggebieden als in het bestaand bebouwd gebied is daarbij het uitgangspunt. Voor wat betreft het bestaand bebouwd gebied zullen er voor de kern Sas van Gent, het centrum van Axel en enkele aandachtsgebieden in de stad Terneuzen uitvoeringsprogramma's worden opgesteld waarin wordt aangegeven welke concrete maatregelen er nodig zijn om de gewenste kwaliteitsimpuls te realiseren. Een nieuw woonbeleid voor de periode na 2009 is nog niet opgesteld.

In 1999 is er voor Zeeuwsch-Vlaanderen een regionaal volkshuisvestingsplan opgesteld met als titel Op weg naar kwaliteit en balans. Daarin werd geconstateerd dat er in principe voldoende woningen zijn maar dat de huidige voorraad niet aansluit bij de vraag. Geconstateerd werd dat er een tekort was aan middeldure en dure koopwoningen, aan appartementen en aan seniorenwoningen. Er werd een overschot geconstateerd aan eengezinshuurwoningen. Deze conclusies zijn voor de gemeente Terneuzen deels nog steeds van toepassing.

Ter uitvoering van de taakstelling uit het bundelingsbeleid, om 50% van de groei van de Zeeuws-Vlaamse woningvoorraad plaats te laten vinden binnen de stedelijke ontwikkelingszone, zal toekomstige woningbouw met name worden geconcentreerd in de kernen Terneuzen, Axel en Sas van Gent. Het kiezen voor concentratie in plaats van versnippering leidt er toe dat het draagvlak voor hoogwaardige voorzieningen in de gemeente wordt versterkt.

Het bouwen voor de kwalitatieve vraag zal gepaard dienen te gaan met herstructurering en transformatie van incurante woningen aan de onderkant van de markt, door bijvoorbeeld sloop, samenvoegen, upgraden, verruimen van de mogelijkheden tot tweede woning bezit of door de woonbestemming te wijzigen.

Sas van Gent

Hoewel de kern Sas van Gent beschikt over diverse waardevolle groene plekken behoeft het geen betoog dat Sas van Gent een overwegend industrieel en stenig karakter draagt. Om de belevingswaarde van de kern te verbeteren is het zaak om in de komende jaren vorm te geven aan een koppeling van deze groene ruimten. In dit kader kan onder meer worden gedacht aan maatregelen in de sfeer van de herinrichting van de openbare ruimte en de herstructurering van de (huur)woningvoorraad. Voor wat betreft het aanwezige groen bestaan mogelijkheden om door middel van een opwaardering tot een groene verpakking van de kern te komen die tevens dienst doet als buffer met het oop op de nabij gelegen industriële activiteiten.

Mogelijkheden op het gebied van de nieuwbouwontwikkelingen doen zich op een aantal locaties voor. De inbreidingslokatie aan de Canadalaan biedt gelegenheid om het concept van de brede school te realiseren, alsmede zorgwoningen en sociale en maatschappelijke voorzieningen. Ook is de herontwikkeling van De Sasse Poort vermeldenswaard. Dit terrein leent zich voor een concept van bedrijfswoningen in die zin dat de woning en bedrijf onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en als zodanig een eenheid vormen.

De woonvisie is nog niet vervangen. Wel wordt er inmiddels anders omgegaan met het maximale aantal te bouwen woningen. De provincie Zeeland heeft hiervoor in een brief van 1 december 2009 de randvoorwaarden gegeven.

Door demografische ontwikkelingen is meer aandacht nodig voor de bestaande woningvoorraad. Deze ontwikkeling is niet per definitie een bedreiging. De groeiende groep huishoudens van 60 tot 80 jaar, zijn veelal actieve en bemiddelde ouderen die maatschappelijk betrokken en actief zijn. Deze groep zogenoemde 'medioren' zal in toenemende mate van maatschappelijke betekenis zijn en dat biedt onder andere kansen op het gebied van woningbouw, onder meer door herstructurering en transformatie.

Herstructureren is een term die klassiek gebruikt wordt voor het opknappen van wijken en het vervangen van woningen als gevolg van veroudering. Veelal voldoen oude woningen niet meer aan de bouwkundig gewenste kwaliteit, aan modern wooncomfort en hebben die woningen een slechte energieprestatie. De komende decennia zal de woningvoorraad echter ook een transformatie moeten ondergaan; bedoeld wordt dat de samenstelling van de voorraad naar woningtype en woonmilieu zich zal moeten aanpassen aan de vraag.

Voor de kern Sas van Gent wordt de nadruk op kwaliteitsverbetering gelegd. Dit wordt gerealiseerd door oude woningen te slopen en minder, maar wel meer aantrekkelijke woningen terug te bouwen. Op dit moment is de gemeente Terneuzen met een nieuwe planning bezig, indachtig het provinciaal schrijven.

Het invullen van de regionale programma's wordt ieder jaar herhaald om zo flexibiliteit te creëren en te anticiperen op gewijzigde omstandigheden. Er wordt een monitor ontwikkeld om zodoende programmering en werkelijkheid met elkaar te kunnen confronteren.

Herstructureringsprojecten en ISV beleid

Doordat Sas van Gent ligt ingeklemd tussen grote bedrijven, infrastructuur en landsgrens zijn er praktisch geen uitlegmogelijkheden meer voor woningbouw. In de jaren 60 werden relatief grote uitbreidingen gerealiseerd tot 200 woningen per jaar in de Witte wijk en St. Albert. Vanaf de jaren 70 was het bouwtempo veel lager en in 1987 werd voorlopig het laatste deel van St. Albert gerealiseerd in twee-aaneengebouwde woningen tussen Europalaan en Beneluxstraat. De wijk kreeg eind jaren 90 een afronding met vrije kavels aan de Kennedystraat.

Om de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad in de naoorlogse wijken te doorbreken zijn drie grotere gebieden herontwikkeld. Langs de Beneluxstraat zijn rijwoningen vervangen door vrije kavels, aan het Ambachtsplantsoen is woningbouw toegevoegd op een voormalige bedrijfslocatie en nabij de Vlaanderenhal is een gebied herontwikkeld ten behoeve van de vrije sector. Langs het Bolwerk is extra woningbouw gerealiseerd in combinatie met de inrichting van het sportcomplex. Samen met de herstructurering van de woningvoorraad heeft er herinrichting plaatsgevonden van de openbare ruimte in de woonwijken en zal dit de komende jaren worden voortgezet. Als de ontwikkelingen op de woningmarkt daartoe aanleiding vormen kan op kleine schaal worden verbeterd of vervanging plaatsvinden. Het initiatief daartoe ligt dan over het algemeen bij de woningbouwvereniging.

Woningbouwprogramma Sas van Gent

Het in de gemeentelijke Woonvisie gemeente Terneuzen opgenomen woningbouwprogramma 2005 tot en met 2009 gaat voor Sas van Gent uit van 50 woningen. Dit is exclusief de te bouwen zorgwoningen.

Woningbouwontwikkelingen afgelopen jaren

In de periode 1 januari 2000 tot en met 1 januari 2006 is de woningvoorraad van Sas van Gent met 26 woningen gegroeid. Veel individuele woningen en enkele kleine projecten in het Ambachtsplantsoen in 2002 met in totaal 12 woningen, de Leepstraat in 2003 met 4 woningen en de Beneluxstraat in 2002 met 4 woningen.

Het aantal inwoners in Sas van Gent bedraagt op 1 januari 2011 3688 personen. De bevolkingsontwikkeling laat de afgelopen jaren een lichte afname zien, die evenwel steeds verder afvlakt. De verwachting is dat door een kwaliteitsimpuls in de bestaande woningvoorraad en toevoeging van bijzondere woningbouwprojecten de bevolkingsomvang op hetzelfde niveau zal blijven, waardoor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau op peil kan blijven.

2.3 Verkeersbeleid

2.3.1 RIJKSBELEID

Nota Mobiliteit

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit, die op 21 februari 2006 in werking is getreden. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem van personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan hoe hieraan gevolg zal worden gegeven. In de uitvoeringsagenda staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven van het geschetste beleid. De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte.

2.3.2 PROVINCIAAL BELEID

Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

Om uitvoering te geven aan het landelijk beleid is door de provincie Zeeland het Provinciaal Verkeer en Vervoersplan (PVVP) 2003 'Mobiliteit op Maat' opgesteld. De algemene doelstelling, zoals geformuleerd in het Omgevingsplan, op het gebied van verkeer en vervoer is handhaving en verbetering van de bereikbaarheid en het leveren van een bijdrage aan het veiligstellen en verbeteren van de leefbaarheid. Transportmogelijkheden van goederen zijn in het kader van de economische ontwikkeling van vitaal belang. Hierbij wordt gestreefd naar het gebruik van milieuvriendelijker transportvormen zoals water, rail of buisleiding.

In 2008 is het PVVP geactualiseerd en voorzien van een actieprogramma. Door een stagnerende bevolking, een afname van de beroepsbevolking en een toename van 65+ ers, mag er in Zeeland een verschuiving worden verwacht richting een groter aandeel sociaalrecreatieve verplaatsingen. Dit stelt eisen aan fietsvoorzieningen in de brede zin: fietsinfrastructuur, maar ook overstapmogelijkheden tussen fiets, auto en OV en biedt mogelijkheden voor het verder uitbouwen van recreatief fietsen en wandelen. Een aantal aandachtspunten inzake visie- en beleid is:

Zeeland in ruimere context:

- goede externe verbindingen met omliggende schil zijn van belang voor zowel Zeeuwse (beroeps)bevolking, bedrijfsleven en recreanten; zeehavens vereisen goede (multimodale) achterlandverbindingen;
- behoefte aan verkeersluwe gebieden in combinatie met bundeling verkeer op hoofdassen.

Demografie:

- wijziging bevolkingsopbouw leidt tot toename aandeel sociaal recreatieve verplaatsingen;
- vergrijzing leidt tot grotere vraag naar OV op maat en afname scholierenvervoer.

Infranetwerken:

- Zeeland heeft vanwege eilandenstructuur behoefte aan een robuust hoofdwegen-net;
- onderliggend wegennet zoveel mogelijk vrijwaren van ongewenst (doorgaand) verkeer;
- goede spoorverbinding of snelle busverbindingen met Brabant en Randstad voor pendelaars;
- vervoer over water (binnenvaart) biedt goede kansen voor substitutie wegverkeer.

Verplaatsingsgedrag:

- auto is en blijft dominant in binnen totale mobiliteitsvraag;
- OV is kansrijk op relaties met grote vervoersvraag, spoor vooral ook over langere afstanden;
- fiets wordt al veel gebruikt, biedt goede perspectieven voor uitbouw fietsklimaat.

De hoofddoelstelling van dit PVVP is een optimaal verkeerssysteem, ofwel een optimaal samenspel van auto, openbaar vervoer en fiets. Dat impliceert dat als de rol van de auto moet afnemen ten gunste van de fiets, reizigers een andere vervoerswijze-keuze zullen moeten maken tussen sociale, economische en ecologische waarden. Automobilität is een voorwaarde voor de ontwikkeling van Zeeland. De eigen auto zorgt er immers voor dat mensen veel gemakkelijker maatschappelijk kunnen participeren. Bovendien is de auto vanuit vervoersoptiek een ideaal vervoermiddel: altijd beschikbaar en in te zetten op vrijwel alle afstanden. Dat betekent dat de auto zeker ook in Zeeland de dominante vervoerswijze zal blijven. Door groeiend autogebruik zal de bereikbaarheid de komende jaren op een aantal plaatsen verder onder druk komen te staan en zullen ook de nadelige milieueffecten toenemen.

Het actieprogramma benoemt in Zeeuws-Vlaanderen

- weg naar de veerhaven Breskens;
- weg naar de voormalige Veerhaven Perkpolder;
- reconstructie H.H. Dowweg;
- rondweg Aardenburg;
- noordelijke parallelweg Absdale – Hulst;
- fietsvoorziening Koewacht – Bontekoe.

De grofmazigheid en doorstromingsknelpunten van het hoofdwegennet leiden tot sluipverkeer in grote delen van Zeeuws-Vlaanderen. De opgave ligt in een integrale aanpak gericht op de doorstroming op het hoofdwegennet (ook de Expresweg in Vlaanderen) in combinatie met ontmoedigende maatregelen op het onderliggend wegennet. De N62 behoort tot het Kwaliteitsnetwerk goederenvervoer. Bereikbaarheidsknelpunten in deze route (kanaalkruising Sluiskil en doorstroming Tractaatweg) leiden tot een slechte interne en externe bereikbaarheid.

In 2003 is ook een wegencategoriseringsplan vastgesteld met in 2010 een actualisering 'Van wegencategorisering naar wegtypering'.

In dit wegencategoriseringsplan is een vertaling gemaakt van de kaart met de verkeersplanologische functies naar een categorisering in wegcategorieën.

In het vorige categoriseringsplan werden de vijf verkeersplanologische functies (Nationale stroomfunctie, Regionale stroomfunctie, Gebiedsverbindende functie, Gebiedsontsluitende functie en Doorgaande plattelandsfunctie) vertaald in drie inrichtingscategorieën, namelijk stroomweg, gebiedsontsluitingsweg en erftoegangsweg. In de praktijk blijkt echter dat deze onderverdeling niet concreter is dan de verkeersplanologische functiekaart. Belangrijkste reden hiervoor is dat er in de praktijk verschillende verschijningsvormen zijn van de drie wegcategorieën en/of verkeersplanologische functies. Maatwerk is nodig; elke inrichtingscategorie is nu onderverdeeld in types. De mogelijkheid om de wegcategorisering ook in de praktijk te realiseren wordt planologisch gewaarborgd door bebouwingsvrije zones. Binnen deze zones mogen in beginsel geen onomkeerbare ontwikkelingen plaatsvinden.

Gelet op het bovenstaande zijn uiteindelijk de volgende (8) wegtypen te onderscheiden: Stroomwegen:

- Stroomweg A;
- Stroomweg B;
- Stroomweg C.

Gebiedsontsluitingswegen:

- Gebiedsontsluitingsweg A;
- Gebiedsontsluitingsweg B.

Erftoegangswegen:

- Erftoegangsweg A+;
- Erftoegangsweg A;
- Erftoegangsweg B

2.3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Wegencategoriseringsplan

Het Wegencategoriseringsplan voor de kern Sas van Gent is vastgesteld door het college op 16 augustus 2005. In het Wegencategoriseringsplan is de Westkade ofwel N252 binnen de bebouwde kom aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. Nadat de Suikerdijk en de aansluiting op de Westkade zijn gerealiseerd wordt het gedeelte van de Westkade tussen de Suikerdijk en het Bolwerk aangewezen als erftoegangsweg plus en verliest de Stationsstraat de huidige status van erftoegangsweg plus. Op deze wijze wordt de doorgaande route via de Oostpoortweg met de brug meer benadrukt met als doel het doorgaande verkeer door de kern te ontmoedigen. Als erftoegangsweg plus zijn dan uiteindelijk de Suikerdijk, de Westkade tussen het Bolwerk en de Suikerdijk, het Bolwerk, de Canadalaan, de Papegeulestraat en de Westdam aangewezen. Deze wegen hebben voorrang op de erftoegangswegen en er geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. De overige wegen zijn aangewezen als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur.

2.4 Archeologie- en monumentenbeleid

2.4.1 EUROPEES BELEID

Verdrag van Valetta

Het Verdrag van Valetta beoogt het cultureel erfgoed, dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In Nederland heeft het Verdrag van Valetta doorwerking gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

2.4.2 RIJKSBELEID

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

Op 1 september 2007 is de Wamz in werking getreden. Deze wet omvat de implementatie van het Verdrag van Valetta in de Nederlandse wetgeving. De Wamz wijzigt de Monumentenwet 1988.

De Wamz verplicht gemeenten om in het kader van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Als behoud in-situ niet mogelijk is, moet op andere wijze worden voorkomen dat de informatie in het bodemarchief verloren gaat. Dit houdt een onderzoeksverplichting in, die kan leiden tot een volledige wetenschappelijke opgraving van de aanwezige resten. Ter prioritering van het uitgangspunt 'behoud in-situ' wordt gestreefd naar het volwaardig meewegen van het archeologisch belang in planologische besluitvormingsprocessen door dit aspect al vanaf het begin bij de planvorming te betrekken.

Indien tijdens de uitvoering van archeologische onderzoek blijkt dat archeologische waarden worden aangetroffen, die van groot regionaal of nationaal belang zijn, dan kan het rijk besluiten dit terrein een archeologische voorbescherming te geven, als aanloop naar de erkenning van de vindplaats als AMK-terrein. Bodemingrepen op wettelijk beschermde monumenten zijn op grond van artikel 11, lid 2 van de Monumentenwet vergunningplichtig.

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet 1988 regelt de wettelijke bescherming van onroerende (rijks)monumenten en door het Rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten. De Monumentenwet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stad- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument.

Ook geeft de Monumentenwet voorschriften voor het wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning. Deze vergunning moet op voorhand worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

2.4.3 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is destijds aangemerkt als provinciaal streekplan. In het kader van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het streekplan uit de wet verdwenen. Door het Wro-overgangsrecht wordt het streekplan automatisch omgezet in een structuurvisie. De provincie gebruikt de structuurvisie als richtsnoer voor het eigen ruimtelijk beleid, maar de visie heeft geen directe juridische consequenties voor burgers en andere overheden. Het is echter wel van belang hiermee rekening te houden bij het opstellen van ruimtelijk beleid op een lager schaalniveau. Het omgevingsplan vormt het provinciale toetsingskader voor bijvoorbeeld gemeentelijke (bestemmings)plannen.

Eén van de hoofddoelstellingen in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten. Cultuurhistorie is één van deze omgevingskwaliteiten. Door de cultuurhistorie wordt de identiteit van Zeeland voor een groot deel bepaald.

Op een kaart met cultuurhistorische waarden wordt Sas van Gent aangegeven als vestigingsstad met onderdelen van de Staats-Spaanse Linies. De karakteristiek hiervan is:

- onderdelen oostelijke linies: forten, schansen, liniedijken en enkele vestingsteden (Hulst, Axel), soms in onderlinge samenhang;
- landschappelijke opbouw met (bedijkte) geulen en polders traceerbaar teruggaand tot de tachtigjarige oorlog.

De strategie die hiervoor gevoerd moet worden is: 'Versterken samenhang en herkenbaarheid voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkeling'.

Archeologie moet zo vroeg mogelijk in het planningsproces meegenomen worden. Uitgangspunt daarbij is dat bekende archeologische waarden in-situ (in de bodem) bewaard blijven. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde is (bij planuitvoering) archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. Alle terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart zijn aangeduid als terrein met zeer hoge archeologische waarden, dienen een planologische bescherming te hebben. Van gemeenten wordt verwacht dat zij deze bescherming opnemen in hun bestemmingsplannen.

Nota Archeologie 2006-2012

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (AMK) in principe altijd geldt, behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (IKAW, ZAA en ARCHIS) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde. Deze archeologische terreinen kunnen niet vrijgesteld worden van onderzoek, tenzij het een oppervlak betreft tot 30 m²;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Nota Cultuurhistorie en Monumenten

De nota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 is een uitwerking van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Provincie Zeeland investeert in het behoud, de ontwikkeling, de ontsluiting en het gebruik van cultuurhistorisch erfgoed. Uitgangspunten daarbij zijn:

- behoud door ontwikkeling;
- een gebiedsgerichte benadering;
- behouden en versterken van het kenmerkend Zeeuwse;
- de mate van kwetsbaarheid in onze samenleving, nagaan in hoeverre belangen zich sterker maken voor het kunnen behouden van cultuurhistorische waarden.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) biedt een geordend overzicht van de voornaamste, nog aanwezige, (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zeeland. De CHS is een instrument voor integraal en gebiedsgericht beleid en daarnaast een informatiebron. De CHS wordt ingezet als toetsingskader voor beleidsnota's, structuurplannen en bestemmingsplannen.

2.4.4 GEMEENTELIJK BELEID

Erfgoedverordening Terneuzen 2011

In oktober 2008 is de Erfgoedverordening Terneuzen vastgesteld en in januari 2011 is deze herzien. Deze verordening gaat over:

- het opnemen van een object op de gemeentelijke monumentenlijst;
- de instandhouding van gemeentelijke monumenten;
- rijksmonumenten;
- de instandhouding van archeologische terreinen.

Voor aanpassingen aan een gemeentelijk, rijks- of archeologisch monument geldt een vergunningplicht. Bovendien is het verboden om zonder een vergunning in een archeologisch monument of een archeologisch verwachtingsgebied, de bodem dieper dan 30 centimeter onder de oppervlakte te verstoren.

De aanvraag om een omgevings- c.q. monumentenvergunning op grond van de Erfgoedverordening wordt getoetst aan de 'monumentale criteria'. Dit zijn de criteria die de eigenheid en beeldbepalende kenmerken en authentieke elementen en dergelijke benadrukken en die ten grondslag hebben gelegen aan de aanwijzing van het pand tot monument.

De onderste steen boven?

Op 27 januari 2011 heeft de gemeente Terneuzen de beleidsnota 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen' vastgesteld en voornoemde erfgoedverordening herzien, in afwachting van het beleid van de Vereniging Zeeuwse Gemeenten (VZG). Met het gemeentelijk beleid wordt het archeologische besluitvormingsproces verduidelijkt en vereenvoudigd, waarbij onnodige kosten of procedures zoveel mogelijk worden voorkomen.

De insteek van het voorliggende beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011.

In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² en een diepte van 0,50 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen. De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig. Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten zullen in de toekomst ingevuld worden.

Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologische onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend.

Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is dient de Archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in-situ) of een opgraving (ex-situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven. De onderste steen zal dus lang niet altijd boven dienen te komen.

Bij elk van de genoemde beleidskaders behoort een regeling voor archeologie in bestemmingsplannen.

De archeologische toets

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan 5 criteria te worden getoetst:

- de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer en de door de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde;
- de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste, dagzomende, bodemlaag;
- ARCHIS. Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde;

- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde bodemonderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde;
- de bodemopbouw. Aan de hand van de bodemkaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn:
 - Pleistoceen: Steentijd;
 - Hollandveen: IJzertijd en Romeinse tijd;
 - Duinkerke II: Middeleeuwen;
 - Duinkerke III: Nieuwe tijd.

2.5 Milieubeleid

2.5.1 RIJSBELEID

Geurbeleid

Het landelijk geurbeleid is verwoord in de brief van de minister van VROM van 30 juni 1995, en als zodanig vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR). Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de beste beschikbare technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Indien (nieuwe) geurhinder niet kan worden voorkomen, dient deze hinder zich in ieder geval te beperken tot het voor de concrete situatie acceptabele geurhinderniveau.

Dit acceptabele niveau dient door de lokale overheid te worden vastgesteld. Bij het vaststellen van het acceptabele hinderniveau kan rekening worden gehouden met lokale en economische factoren, alsmede de aard van de geur.

Beleid externe veiligheid/Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline externe veiligheid houdt zich bezig met het beheersen van de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden.

Externe veiligheid maakt onderscheid tussen risicobronnen en risico-ontvangers. De risicobronnen zijn in twee groepen te verdelen:

- transportassen, zoals wegen en spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- inrichtingen waarin productie, gebruik, verstrekking en/of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gericht op de bescherming van individuen die zich bevinden in beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten¹, oftewel de risico-ontvangers.

¹ Een onderscheid tussen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten is gegeven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het **plaatsgebonden risico (PR)** is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Hoe dichterbij de bron, hoe groter het plaatsgebonden risico. De grenswaarde die gehanteerd wordt voor het plaatsgebonden risico is gesteld op 10^{-6} (kans van 1 op de miljoen per jaar) voor nieuwe situaties.

Het **groepsrisico (GR)** is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hoe meer mensen nabij de bron, hoe groter het groepsrisico. De oriënterende waarde voor situaties rondom transportassen is:

- 10 doden: kans/jaar is 10^{-4} ;
- 100 doden kans/jaar 10^{-6} ;
- 1.000 doden: kans/jaar is 10^{-8} .

De oriënterende waarde voor situaties rondom inrichtingen is:

- 10 doden: kans/jaar is 10^{-5} ;
- 100 doden kans/jaar 10^{-7} ;
- 1.000 doden: kans/jaar is 10^{-9} .

Het bevoegd gezag dient over iedere toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico verantwoording af te leggen.

Regelgeving rond transportassen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen kent verschillende modaliteiten: vervoer over de weg, het spoor, over het water (zee en binnenwater) en door buisleidingen. Langs transportassen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, bestaat een grote kans dat een ongeluk met gevaarlijke stoffen plaatsvindt dan elders. Het externe veiligheidsbeleid kan beperkingen opleggen aan langs zo'n transportas geprojecteerde plannen en projecten. De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen² (Circulaire RNVGS) schrijft het beleid voor waarmee een afweging plaats kan vinden tussen de veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen en de ruimtelijke structuur van de omgeving. Deze circulaire is van toepassing op alle transportassen met uitzondering van buisleidingen. Voor buisleidingen gelden afzonderlijke circulaires.

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is voor het PR ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde opgesteld. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde. Voor het GR is geen harde norm vastgelegd. Er is voor gekozen het GR als oriënterende waarde te handhaven. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde, dan wel elke toename van het GR, moet verantwoording worden afgelegd.

² Staatscourant 147, d.d. 4 augustus 2004.

Regelgeving rond inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen³ (hierna: Bevi) zijn de risiconormen voor externe veiligheid rond inrichtingen waarin productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt vastgelegd. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en de daarbij horende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)) naleven bij de vaststelling van ruimtelijke plannen. In het Bevi is voor het plaatsgebonden risico ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde opgesteld; voor beperkt kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico een richtwaarde. In het Bevi is geen harde norm voor het groepsrisico vastgelegd. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriënterende waarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Ontwikkelingen in het beleid

In de Nota vervoer gevaarlijke stoffen heeft het kabinet de ontwikkeling van een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangekondigd. Het doel van het Basisnet is het vastleggen en waarborgen van een duurzame balans tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, de ruimtelijke omgeving en veiligheid. Het Basisnet zal grenzen stellen aan het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorlijnen alsmede aan ruimtelijke ontwikkelingen langs die wegen, vaarwegen en spoorlijnen. De Basisnetten Weg en Water zijn inmiddels gereed. Voor elke weg en vaarweg die deel gaat uitmaken van het Basisnet, is vastgesteld hoeveel risico het vervoer van gevaarlijke stoffen over die weg of vaarweg maximaal mag veroorzaken.

Voor de juridische verankering van het Basisnet is een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen in voorbereiding, waarin de regels voor de vervoerszijde zullen worden opgenomen. Tevens wordt gewerkt aan het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), waarin voor de zijde van de ruimtelijke ordening regels zullen worden opgenomen voor onder meer het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en het zogenoemde plasbrandaandachtsgebied.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende regelingen is per 1 januari 2011 van toepassing op buisleidingen met een extern veiligheidsaspect, zoals hogedruk aardgasleidingen, brandstofleidingen categorieën K1, K2 en K3 en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb is gebaseerd op het externe veiligheidsbeleid. Voor het ruimtelijk inpassen van buisleidingen met externe veiligheidsaspecten of het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen nabij deze buisleidingen, gaat het Bevb het wettelijk toetsingskader bevatten.

³ Staatsblad, 10 juni 2004.

In het Bevb zijn regels opgenomen waarmee het toezicht op, de registratie van en de afweging van veiligheidsrisico's nabij buisleidingen moet verbeteren. Tevens wordt via een nieuwe Structuurvisie Buisleidingen het strategisch beleid inzake buisleidingen verder uitgewerkt. Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. Daarnaast vervangt het Bevb de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaires. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Bevi.

Het Bevb is niet van toepassing indien deze leidingen zijn gelegen op het continentaal plat of in de territoriale zee. Verder vallen gasleidingen die deel uitmaken van het gasdistributienet onder de Gaswet (< 16 bar) en niet onder het Bevb. Andere mogelijk technologisch relevante leidingen zoals elektriciteits-, afvalwater- en rioolwaterleidingen vallen niet onder het Bevb. Ten slotte vallen leidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen binnen een inrichting niet onder het Bevb, tenzij de inrichting geen zeggenschap heeft over deze leidingen. Voor de exploitant gaat een zorgplicht gelden.

Bij het in (her)gebruik nemen, uit gebruik nemen of wijzigen van de stof en druk van de leiding geldt een meldingsplicht voor leidingexploitanten. Daarnaast moet bij een wijziging van de leidinggegevens of het in hergebruik nemen van een leiding onderzoek worden verricht naar de invloed van die wijziging op het PR en het GR. Bij een negatieve invloed van de voorgenomen wijziging op het plaatsgebonden risico of het groepsrisico kan deze wijziging slechts worden doorgevoerd, indien deze in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

Op de exploitant rust de verplichting dat het PR ten gevolge van de leiding ter plaatse van een kwetsbaar object niet hoger is dan 10^{-6} per jaar. Bij aanleg van een nieuwe leiding of vervanging van een bestaande leiding mag het PR op 4 of 5 meter (afhankelijk van de stof en druk) afstand van weerszijden van de leiding niet hoger zijn dan 10^{-6} per jaar. Dit betekent dat de PR 10^{-6} -contour bij een nieuwe leiding binnen de belemmeringsstrook (zakelijk rechtstrook) komt te liggen. Deze regelgeving leidt in bestaande situaties in enkele gevallen tot een saneringsverplichting voor de exploitant. Verder mag een leiding slechts aangelegd of vervangen worden indien dit in overeenstemming is met het bestemmingsplan of vergelijkbaar besluit. Bij een ruimtelijke ontwikkeling in de nabijheid van leidingen kan altijd bij de exploitant naar actuele gegevens worden gevraagd. De verantwoordelijkheid voor het berekenen van het GR ligt echter bij de initiatiefnemer.

Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een (beperkt) kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is en/of wordt gemaakt, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden.

Voorbeelden van risicoverhogend objecten zijn windmolens (risico bij afbreken wiek), bochten in een spoorbaan (risico bij ontsporing) of hoogspanningsleidingen (risico wederzijdse beïnvloeding). Een risicoverhogend object kan aanleiding zijn voor een grotere PR-contour, ook al ligt het object buiten de oorspronkelijke PR 10⁶. Een nieuwe berekening van PR en GR (Quantitative Risk Assessment (QRA)) kan dan nodig zijn. Bij de aanleg van een nieuwe leiding moet de leidingexploitant rekening houden met risicoverhogende objecten. Bij het mogelijk maken van een risicoverhogend object nabij een leiding moet de initiatiefnemer de effecten op de risicocontouren van de leiding inzichtelijk maken. Net als bij het Bevi moet toetsing aan het PR en verantwoording van het GR ook plaatsvinden als sprake is van een consoliderend bestemmingsplan.

De buisleiding inclusief de belemmeringenstrook wordt bestemd. Binnen de belemmeringenstrook moet een bouwverbod behoudens ontheffing worden opgenomen en een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de ongestoorde ligging van de leiding.

Uiterlijk 5 jaar na inwerkingtreding van het Bevb moeten buisleidingen conform de regels van het Bevb zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Ook bij een consoliderend plan dienen buisleidingen op de juiste wijze in het bestemmingsplan geregeld te zijn.

2.5.2 PROVINCIAAL BELEID

Beleid externe veiligheid

Op 7 oktober 2005 is de Beleidsvisie Externe Veiligheid 'Risico's InZicht' vastgesteld. De beleidsvisie bevat het provinciaal beleid met betrekking tot risico's die het gevolg zijn van de omgang met gevaarlijke stoffen. De beleidsvisie is tevens een bouwsteen voor het Omgevingsplan Zeeland en een blauwdruk voor de gemeentelijke beleidsvisies externe veiligheid. De gemeentelijke beleidsvisies zijn daarop volgend vastgesteld.

Na een periode van twee jaar is ambtelijk bij de Zeeuwse gemeenten, de provincie Zeeland en bij de Veiligheidsregio gebleken dat de vastgestelde beleidsvisies ten aanzien van meerdere in de visie behandelde aspecten verduidelijking en/of verdere aanscherping behoeft. Tevens is vastgesteld dat een deel van het beleid inmiddels is uitgevoerd of achterhaald door nieuwe regelgeving en beleid.

Naar aanleiding van deze constatering is besloten om de beleidsvisies te evalueren, waar nodig te verduidelijken en te actualiseren. De actualisatie dateert van maart 2009. Het bleek niet nodig om de tekst van de beleidsvisie inhoudelijk te wijzigen. Het doel van de beleidsvisie is en blijft richtinggevend voor het provinciale externe veiligheidsbeleid. Er is volstaan met een aanvulling op de bestaande tekst in de vorm van een separate Nota van Toelichting.

Geurbeleid

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (OP), wat op 1 oktober 2006 van kracht is geworden, is het milieubeleid van de provincie Zeeland vastgelegd. Onderdeel van het milieubeleid is geurbeleid in paragraaf 4.4.5. Het in het OP opgenomen geurbeleid is een uitwerking van het algemeen geurbeleid, zoals dat in Nederland geldt en in de NeR is vastgelegd. Door de provincie is op 4 december 2007 de 'Handreiking Geur Provincie Zeeland' vastgesteld. Deze handreiking is bedoeld als hulpmiddel voor vergunningverleners en medewerkers die bestemmingsplannen beoordelen om het beleid, zoals dat in het IOP is verwoord, uit te voeren.

In het geurbeleid van het OP speelt de aard van de geur, in termen van de 'hedonische waarde' (H)⁴, een centrale rol. Als doelstelling is in het IOP opgenomen:

'In 2010 dient ernstige hinder (hedonische waarde gelijk aan -2 of negatiever) als gevolg van bedrijven waarvoor de provincie bevoegd gezag is, te zijn voorkomen. Dit geldt voor 98 % van de tijd'.

Naast deze doelstelling is een toetsingskader opgenomen, waarin is aangegeven wanneer er sprake is van een acceptabel hinderniveau. Om geuroverlast door bedrijven, waarvoor de provincie bevoegd gezag is, te voorkomen dan wel verder terug te dringen, zal in de vergunningen bijzondere aandacht aan het aspect geur worden besteed. Het acceptabel hinderniveau wordt per situatie vastgesteld. In het OP is het volgende toetsingskader vastgelegd:

	gevoelige bestemmingen	minder gevoelige bestemmingen
bestaande situatie	voldoen aan BBT Maximale geurconcentratie overeenkomend met H = -1 (uurgemiddeld, 98-percentiel)	voldoen aan BBT Maximale geurconcentratie overeenkomend met H = -1 (uurgemiddeld 95-percentiel)
nieuwe situatie	Maximale geurconcentratie overeenkomend met H = -1 (uurgemiddeld, 99,5-percentiel)	Maximale geurconcentratie overeenkomend met H = -1 (uurgemiddeld 95-percentiel) en H = -2 (uurgemiddelde, 98-percentiel)

Gevoelige bestemmingen zijn in de eerste plaats de bestemde woongebieden en vergelijkbare bestemmingen waar langdurig grotere aantallen mensen aanwezig zijn. Voor minder gevoelige bestemmingen, zoals bedrijfswoningen en verspreid liggende woningen in het buitengebied, geldt de toevoeging van H = -2 (98-percentiel) voor nieuwe situaties als extra slot op de deur. In bestaande situaties mag theoretisch gedurende 0-5% van de tijd H = -2 of hoger voorkomen.

Het toetsingskader moet gebruikt worden bij het verlenen van vergunningen voor inrichtingen waarvoor GS volgens de Wet milieubeheer bevoegd gezag zijn, met uitzondering van intensieve veehouderij. Voor deze sector geldt de Wet geurhinder en veehouderij, welke een eigen toetsingskader kent.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt op twee manieren rekening gehouden met geurhinder:

1. in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden indicatieve afstanden tussen woningen en diverse bedrijfsactiviteiten gegeven;
2. indien een geurcontour beschikbaar is, is maatwerk mogelijk en kan deze worden gebruikt.

⁴ Met de zogenoemde hedonische waarde wordt inzicht verkregen in de mate van (on)aangenaamheid van de geëmitteerde geur. Om deze waardering van een geur vast te stellen vindt in een geurlaboratorium, aanvullend op de bepaling van de concentratie, door het geurpaneel een kwalificatie van de geur plaats op basis van een beoordelingsschaal die loopt van -4 (uiterst onaangenaam) tot +4 (uiterst aangenaam).

In de Wro vindt toetsing plaats op provinciaal belang. Geur is een provinciaal belang voor bedrijven waarvoor GS bevoegd gezag zijn in het kader van de Wet milieubeheer.

2.5.3 REGIONAAL BELEID

Structuurvisie Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen wordt een aantal eisen gesteld aan het milieubeleid. Om de overschrijding van de milieugrenswaarden op te heffen en de milieubelastingen terug te dringen zijn er randvoorwaarden opgesteld voor de ruimtelijk economische ontwikkeling binnen de Kanaalzone. Voor de woonkern Sas van Gent is vastgesteld dat de grenswaarden van 58 dB(A) op de noordelijke woonbebouwing en 55 dB(A) voor de woningen aan de zuidrand niet zullen worden overschreden. Tevens dient het individuele risico op deze woningen niet overschreden te worden. Deze milieugrenswaarden zijn richtinggevend voor de milieugebruiksruimte van de industrieterreinen Poelpolder en Gellinckpolder en stellen grenzen aan de woningbouwmogelijkheden van Sas van Gent.

2.5.4 GEMEENTELIJK BELEID

Beleid externe veiligheid

In december 2005 is de gemeentelijke beleidsvisie omtrent externe veiligheid tot stand komen. De gemeente wil enerzijds de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren en anderzijds de (economische) vitaliteit versterken. Omdat bij veel activiteiten gevaarlijke stoffen worden gebruikt, is de combinatie van wonen en werken alleen mogelijk als een bepaald risiconiveau wordt geaccepteerd. Welk risiconiveau aanvaardbaar is verschilt per situatie en vraagt om een zorgvuldige afweging. Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit drie sporen: brongericht, omgevingsgericht en rampenbestrijding.

De gemeente houdt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening rekening met het beleid zoals weergegeven in deze visie. Daarnaast dient deze visie als ontwikkelingskader voor instrumenten in het externe veiligheidsbeleid (vergunningverlening en handhaving, routing, ruimtelijk beleid, rampenbestrijding en risicocommunicatie).

De uitgangspunten uit deze visie worden toegepast bij alle gemeentelijke activiteiten en ontwikkelingen waarbinnen externe veiligheid een rol speelt.

Geurbeleid

In 2001 is in opdracht van de gemeente in de kern Sas van Gent een beperkt geurhinderonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat verschillende inwoners hinder ervaren waarbij, met name geurhinder, in de hele kern wordt ervaren. In de paragraaf geurhinder 5.5 wordt nader ingegaan op het te voeren gemeentelijk beleid met betrekking tot geurhinder.

Geluidbeleidsplan 2010-2015

De gemeente Terneuzen heeft in 2005 haar algemene milieumissie vastgesteld. Voor het milieubeleidsplan heeft de gemeenteraad in 2007 het visiedocument geluid vastgesteld. In dit visiedocument zijn de algemene doelstellingen en uitgangspunten voor het te voeren geluidbeleid in de komende jaren aangegeven. Om deze doelstellingen (ambities) in praktijk te brengen dienen de consequenties in kaart te worden gebracht op het gebied van techniek, organisatie, administratie en communicatie. In oktober 2009 is het visiedocument uitgewerkt in een geluidbeleidsplan, waarin concrete acties zijn opgenomen inclusief de gevolgen voor de organisatie.

2.6 Waterbeleid

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijke besef van het veelzijdige belang van water en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst, meer dan voorheen, anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook water in de stad en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

2.6.1 EUROPEES BELEID

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 officieel van kracht geworden. De richtlijn heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (verbinding infiltratie en kwelgebieden). Om dit te bereiken streeft men naar reductie van emissies naar oppervlaktewater en grondwater en naar compensatie van grondwateronttrekkingen. De KRW gaat hierbij uit van een stroomgebiedsgerichte benadering.

2.6.2 RIJKSBELEID

Waterwet

De acht wetten op watergebied, waaronder de Wet Gemeentelijke Watertaken, zijn vervangen door de Waterwet. De Waterwet is inclusief invoeringsregeling en invoeringswet op 22 december 2009 in werking getreden. De verantwoordelijkheden in het grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein. Rijk en provincies zorgen vooral voor het strategische beleid en de normstelling op nationaal respectievelijk regionaal niveau. Ook zorgen zij voor de noodzakelijke doorwerking van water in aanpalende gebieden zoals milieu, (natte) natuur en ruimte en stellen zij de functies van de watersystemen vast. De waterschappen zijn belast met het regionale operationele waterbeheer. Bepaalde taken van het grondwaterbeheer die nu bij de provincie liggen, worden overgedragen aan het waterschap. De gemeentelijke watertaken, waaronder de grondwater- en hemelwaterzorgplicht, zijn eind 2009 opgenomen in de Waterwet en moeten in 2012 door de gemeenten zijn uitgewerkt in verbrede gemeentelijke rioleringsplannen

Nationaal Bestuursakkoord Water actueel (NBW actueel)

In 2003 is door het Rijk, de provincies (IPO), de waterschappen (Unie van Waterschappen) en de gemeenten (VNG) het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend in navolging op het advies Waterbeheer 21e eeuw (WB21). Het doel van het NBW is om rekening houdend met klimaatverandering, zeespiegelrijzing, bodemdaling en verstedelijking het watersysteem op orde te hebben in 2015 en voor de toekomst op orde te houden. Het tegengaan van wateroverlast is een belangrijk onderdeel van het waterbeheer. De werknormen uit het NBW geven aan in welke mate (frequentie) wateroverlast wordt geaccepteerd (kans op inundatie vanuit oppervlaktewater). Deze normen zijn afhankelijk van het grondgebruik. Voor bebouwd gebied geldt dat een bui met een herhalingsdij van T=100 jaar geen inundatie mag veroorzaken. Om wateroverlast te voorkomen en problemen niet af te wentelen op benedenstroomse gebieden is in het NBW de strategie vasthouden – bergen – afvoeren uit het advies WB21 aangehouden.

Het landelijke beleid streeft ook naar verbetering van de waterkwaliteit en ecologie als integraal onderdeel van het water. De voorkeursstrategie schoon houden, scheiden, zuiveren is daarbij een belangrijke leidraad. De aanpak van diffuse bronnen zoals bouwmaterialen (duurzaam bouwen), het gebruik van bestrijdingsmiddelen en het wegverkeer zijn bij o.a. het afkoppelen van hemelwater belangrijke aandachtspunten. De aanleg van natuurvriendelijke oevers, het vergroten van trek- en paaimogelijkheden van vis, een natuurlijker peilbeheer en het stimuleren van de groei van waterplanten dragen bij aan het verbeteren van waterkwaliteit en ecologie.

Het NBW is in 2008 geactualiseerd (NBW actueel). Daarin is o.a. afgesproken dat:

- gemeenten en waterschappen uiterlijk eind 2008 gezamenlijk de wateropgave in kaart brengen en afspraken maken over maatregelen en financiering. Indien wenselijk wordt een stedelijk waterplan opgesteld;
- gemeenten uiterlijk in 2009 een gemeentelijk besluit hebben genomen over de te nemen KRW-maatregelen die bijdragen aan het stroomgebiedsbeheerplan (SGBP).

Nationaal waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan door de ministerraad vastgesteld, het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015 weer. Deze vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding. Veel beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding, zoals integraal waterbeheer en de watersysteembenadering, wordt voortgezet. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn hierin basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

2.6.3 PROVINCIAAL BELEID

Waterkansenkaart

De provincie Zeeland heeft waterkansenkaarten opgesteld voor stedelijke functies. Deze kaarten hebben geen formele status zoals functiekaarten of een streekplankaart, maar zijn een hulpmiddel bij de afstemming van ruimtelijk ordening en het waterbeheer. Voor Sas van Gent geldt:

- de bodem is weinig zettingsgevoelig;
- infiltratie is mogelijk op enkele locaties;
- er is beperkt zoute kwel aanwezig;
- het gebied ligt niet in een aandachtsgebied voor de waterhuishouding;
- over het algemeen is het zuidelijk deel waterhuishoudkundig gezien minder geschikt voor uitbreiding en het centrum en noordelijke deel geschikt tot zeer geschikt;
- ten zuidwesten van het centrum is de mogelijke ontwikkeling van een zoetwater-voorraad zeer groot, wat van belang is om de rol van zoet water te versterken in dit verziltingsgevoelige gebied.

Grondwaterbeheersplan 2002-2007

In Sas van Gent ligt geen gebied dat door de provincie is aangewezen als kwetsbaar of als beschermingsgebied om de voorraad zoet water te beschermen en/of om verdroging en verzilting tegen te gaan.

Omgevingsplan provincie Zeeland 2006-2012

Het omgevingsplan integreert het beleid zoals dat tot dusver was opgenomen in het streekplan Zeeland, het milieubeleidsplan Groen Licht en het waterhuishoudingsplan Samen Slim met Water en brengt het beleid voor de fysieke leefomgeving samen in één beleidsplan, het omgevingsplan. Het doel van deze aanpak is om de inzichtelijkheid, efficiency en effectiviteit van beleid en uitvoering te vergroten. Ten aanzien van bodem en water in het stedelijk gebied zijn de volgende doelstellingen gesteld in het plan:

- het Zeeuwse regionale watersysteem is in 2015 op orde voor de in 2050 te verwachten klimaatomstandigheden (middenscenario klimaatontwikkeling);
- water is mede ordenend;
- uitgangspunt is dat 95 % van nieuw verhard oppervlak moet afgekoppeld worden en 1 % per jaar bij bestaande bebouwing. Daarvoor moet voldoende waterberging gerealiseerd worden binnen het plangebied;
- duurzaam gebruik van de bodem wordt nagestreefd en nadelige effecten van ingrepen moeten worden voorkomen. Het gebruik van de bodem moet beter worden afgestemd op de chemische, fysische en biologische kwaliteit van de bodem. Speerpunt is dat de bodemsanering beter gaat aansluiten bij ruimtelijke en economische ontwikkeling. In 2015 dienen alle spoedeisende locaties gesaneerd danwel beheersbaar zijn. En in 2030 dienen alle ernstige verontreinigde locaties gesaneerd danwel beheersbaar zijn.

2.6.4 WATERSCHAP ZEEUWS-VLAANDEREN

Waterbeheersplan waterschap Zeeuws-Vlaanderen en Waterbeheerplan 2010-2015

Een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen is de hoofddoelstelling waarmee waterschap Zeeuws-Vlaanderen de 21^e eeuw is ingegaan. In navolging op de 4^e nota waterhuishouding en WB21 zijn de speerpunten voor het stedelijk gebied:

- ruimte voor water;
- functiegericht waterbeheer;
- verbetering kwaliteit oppervlaktewater en waterbodembodem;
- zuiveringsbeheer;
- waterketen.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 is in december 2009 vastgesteld.

Op 1 januari 2011 zijn waterschap Zeeuws-Vlaanderen en waterschap Zeeuwse Eilanden gefuseerd tot het waterschap Scheldestromen. De regelgeving is reeds grotendeels op elkaar afgestemd.

Zeeuwse handreiking watertoets

Waterschap Zeeuws-Vlaanderen heeft samen met de overige waterbeheerders in de provincie Zeeland de Zeeuwse handreiking watertoets opgesteld. Aan de hand van verschillende thema's moeten de effecten van een ontwikkeling en de toe te passen maatregelen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in overleg met de betrokken partijen.

De watertoets is verplicht gesteld in november 2003 voor ruimtelijke plannen. De Zeeuwse waterbeheerders hebben afgesproken dat de watertoets ook geldt voor gebiedsplannen, raamplannen, uitvoeringsprogramma's en –modules e.d. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in overleg met de waterbeheerders de waterhuishouding van een te ontwikkelen gebied inricht. Belangrijkste inhoudelijke doel van de watertoets is de locatiekeuze en dat initiatiefnemers waterneutraal bouwen. Door zo vroeg mogelijk aandacht te besteden aan de mogelijkheden en de onmogelijkheden die het watersysteem biedt, kunnen vervelende (dure) verrassingen in een later stadium worden voorkomen.

2.6.5 GEMEENTELIJK BELEID

Stedelijk waterplan Zeeuws-Vlaanderen

De gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen hebben samen met het waterschap Zeeuws-Vlaanderen een stedelijk waterplan opgesteld met de doelen:

- het verkrijgen van een gezamenlijke en realistische visie op het stedelijk waterbeheer;
- het afstemmen van het waterbeleid binnen de gemeenten, tussen de gemeenten en het waterschap en met andere partijen, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve stedelijke wateropgaven gehaald worden tegen de laagste maatschappelijke kosten;
- het maken van concrete afspraken over normen, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

In Sas van Gent is de aanleg van circa 4 hectare waterberging gepland. Deze waterberging moet nog nader worden uitgewerkt. Ook wordt hierbij rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Voor onderzoek naar de exacte wateropgave in Sas van Gent is inmiddels opdracht gegeven aan ingenieursbureau DHV.

Kadernotitie ontwikkelen op duurzame basis

De gemeente Terneuzen vindt duurzame ontwikkeling belangrijk. In deze kadernotitie zijn de huidige duurzame projecten en activiteiten weergegeven en de kansen voor verdere duurzame ontwikkeling. Dit is gedaan via het principe 'People, Planet, Profit'. Bodem en water zijn onderdeel van 'Planet' met waarin de thema's klimaat en energie, duurzaam waterbeheer en natuur en milieu worden onderscheiden. De gemeente ziet de volgende kansen:

- inzicht krijgen in de gevolgen van klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling voor het watersysteem en de eventueel benodigde maatregelen;
- stimuleren en adviseren t.a.v. waterbesparing bewoners en bedrijven;
- het treffen van waterbesparende maatregelen in gemeentelijke gebouwen. Ook kan hier de toepassing van een grijswatercircuit, helofytenfilters en groene daken onderzocht worden;
- bij de aanleg van wegen, parkeerplaatsen en trottoirs regenwater zoveel mogelijk te laten infiltreren;
- indien nodig ruimte reserveren voor de seizoensberging van water.

2.6.6 WATERTOETS

De Watertoets is een procesinstrument om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincie, gemeenten als waterschappen.

In de watertoets wordt geanticipeerd op de vraag naar ruimte voor water. Een belangrijke vraag daarbij is of nieuwe functies op de juiste plaats komen te liggen gezien waterhuishoudkundige aspecten als te hanteren waterpeilen en mogelijkheden om te voldoen aan de principes van achtereenvolgens eerst vasthouden, dan bergen, dan afvoeren en aan de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoets aan de orde kunnen komen zijn veiligheid, wateroverlast, rioleering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwateroverlast, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur. De watertoets is een procesinstrument waarbij voorop staat dat in overleg met de waterbeheerders een goede ruimtelijke afweging plaatsvindt waarbij de waterhuishoudkundige aspecten voldoende worden meegewogen en vormt geen zelfstandig normstelsel.

Korthedshalve wordt verder verwezen naar paragraaf 5.8 van dit bestemmingsplan.

2.7 Natuurbescherming

In Nederland en België is de natuurbescherming opgesplitst in de bescherming van gebieden enerzijds en de bescherming van soorten anderzijds. Hieronder in samenhang met in paragraaf 5.9 wordt beschreven welke beschermde gebieden -Natura 2000-gebieden (Nederland en België), Ecologische Hoofdstructuur (EHS; Nederland), Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) gebieden (België)- zich in de omgeving van het bestemmingsplangebied Sas van Gent bevinden. Deze informatie is aan de hand van literatuuronderzoek vergaard. Ook is de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten onderzocht en is beschreven welke in het kader van de Flora en faunawet (Ffw) beschermde soorten binnen het bestemmingsplangebied voorkomen. Het voorkomen van beschermde soorten is bepaald aan de hand van vrij toegankelijke verspreidingsgegevens op het internet, literatuur en verspreidingsatlassen. Uitgangspunt is dat er in het betreffende bestemmingsplangebied geen veranderingen plaatsvinden.

2.7.1 NEDERLAND

In Nederland is de natuurbescherming geregeld in enerzijds de bescherming van gebieden (Natuurbeschermingswet '98, Ecologische hoofdstructuur (Nota Ruimte) en provinciale programma's) en anderzijds de bescherming van soorten (Flora- en faunawet). Hieronder worden deze wettelijke kaders toegelicht.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbwet '98) biedt de juridische basis voor de aanwijzing van te beschermen gebieden en landschapsgezichten, het Natuurbeleidsplan, vergunningverlening, schadevergoeding, toezicht en beroep. Internationale verplichtingen uit de Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR), maar ook verdragen als bijvoorbeeld het Verdrag van Ramsar (Wetlands) zijn hiermee in nationale regelgeving verankerd. De Nbwet '98 is, na een aanpassing in 2005, op 1 februari 2009 nogmaals gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese VR en HR strikter in de Nbwet '98 verwerkt. Ook is vastgesteld dat voor bestaand gebruik (voor een bepaalde peildatum) in Natura 2000-gebieden met mogelijke verslechterende of significant verstorende gevolgen geen vergunning vereist is, totdat een beheersplan is vastgesteld.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Nbwet '98:

- a. natura 2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- b. beschermde Natuurmonumenten;
- c. gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (uitgezonderd verplichtingen op grond van de VR en HR), zoals Wetlands.

Deze gebieden worden hierna nader toegelicht.

a. Natura 2000

Op dit moment (juni 2010) doorlopen 129 HR-gebieden de definitieve aanwijzingsprocedure tot Natura 2000-gebied. Naar verwachting worden de Natura 2000-gebieden in december 2010 definitief aangewezen. De al eerder aangewezen VR-gebieden worden hierbij opnieuw aangewezen. In deze overgangssituatie bestaan er:

- gebieden die reeds definitief zijn aangewezen, met instandhoudingsdoelstellingen;
- gebieden die nog niet definitief zijn aangewezen, maar waarvoor wel ontwerp aanwijzingsbesluiten met voorlopige instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd;
- gebieden die nog niet als Natura 2000-gebied zijn aangewezen maar wel als zodanig bij de Europese Unie zijn aangemeld.

Een belangrijk verschil tussen de toetsing van Natura 2000-gebieden in de huidige situatie en de toetsing in de situatie na de definitieve aanwijzing, ligt in de toetsingscriteria van het beschermingsregime. Afhankelijk van de procedure vindt toetsing plaats op basis van:

- een definitief aanwijzingsbesluit met instandhoudingsdoelstellingen;
- eerder vrijgegeven voorlopige (concept) instandhoudingsdoelstellingen die onderdeel zijn van een ontwerp aanwijzingsbesluit;
- een toelichting of motivering zoals beschreven op het aanmeldingsdocument van Natura 2000-gebieden voor de Europese Unie.

Instandhoudingsdoelstellingen beschrijven de doelen voor natuurlijke habitats of populaties van de in het wild levende dier- en plantensoorten om een gunstige staat van instandhouding te waarborgen.

In deze instandhoudingsdoelstellingen kunnen complementaire doelen zijn opgenomen voor vogelsoorten die in zeer ongunstige staat van instandhouding verkeren. Tevens kunnen ook doelen opgenomen zijn voor habitattypen en -soorten die nog niet in het gebied voorkomen maar die op landelijke schaal in een zeer ongunstige staat van instandhouding verkeren. Dit geldt alleen als hiervoor in het onderhavige gebied goede kansen aanwezig zijn voor ontwikkeling en vestiging. Met die complementaire doelen wordt binnen het netwerk van Natura 2000 een bijdrage geleverd aan de realisering van de landelijke doelen voor de betreffende habitattypen en -soort(en).

Het Ramsar verdrag beschermt wetlands en de planten- en diersoorten die erin leven. Sinds 1980 heeft Nederland 44 natte natuurgebieden aangemeld voor de lijst van Wetlands van internationale betekenis. Alle Wetlands die Nederland heeft aangemeld bij het Ramsar-bureau zijn inmiddels ook aangewezen als Natura 2000-gebied (43 VR-gebieden en 1 HR-gebied). Alle Wetlands vallen daardoor onder het beschermingsregime van de Natuurbeschermingswet 1998.

b. Beschermde Natuurmonumenten

Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 is het onderscheid tussen Staats- en Beschermde Natuurmonumenten vervallen, beide worden nu Beschermde Natuurmonumenten genoemd. Bij de aanwijzing van Natura 2000-gebieden is het mogelijk dat (delen van) Beschermde Natuurmonumenten binnen de grenzen van het Natura 2000-gebied vallen. Indien dit het geval is, worden over het algemeen de waarden, uit het aanwijzingsbesluit van het Beschermde Natuurmonument, verwerkt in de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 2000-gebied. Indien niet alle waarden van een Beschermde Natuurmonument zijn opgenomen in de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 2000-gebied, dient er ook toetsing plaats te vinden aan de hand van de waarden uit het aanwijzingsbesluit van het Beschermde Natuurmonument.

Ecologische Hoofdstructuur

In de Nota Ruimte is een aantal uitwerkingen van ruimtelijke afwegingskaders voor de EHS aangekondigd. De EHS beoogt de realisatie van een samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Door natuur te verbinden, blijft diversiteit behouden en verkleint de kans op uitsterven van soorten. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden. Daarbij komen nog de ruim zes miljoen hectare natte natuur: meren, rivieren en de Nederlandse delen van de Noord- en Waddenzee. Een gebied kan tegelijk een Natura 2000-gebied zijn en onderdeel zijn van de EHS. Als er sprake zou zijn van tegenstrijdige eisen, dan is het Natura 2000-beschermingsregime leidend.

De specifieke waarden en kwaliteiten van een EHS-gebied bepalen op welke wijze ruimtelijke initiatieven doorgang kunnen vinden. Iedere provincie heeft deze voorwaarden in een zogeheten compensatiebeginsel 'vastgelegd'. Over het algemeen geldt dat er geen bestemmingswijzigingen mogelijk zijn als daardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast. Dit alles tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Indien hiervan sprake is, dient er gecompenseerd te worden. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag (de gemeente) erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken zal de provincie de te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied specificeren.

Soortenbescherming

Flora- en faunawet

De bescherming van soorten is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (Ffw). Op grond van de Ffw is een groot aantal dier- en plantensoorten aangewezen als beschermde inheemse soort. Ten aanzien van de beschermde inheemse diersoorten kent de Ffw een verbod op het verontrusten, vangen en doden van soorten en het verstoren, vernielen en beschadigen van hun nesten, voortplantings-, rust- en verblijfplaatsen (artikel 9 tot en met 12). Ten aanzien van de beschermde inheemse plantensoorten geldt een verbod op het plukken en anderszins beschadigen (artikel 8).

Voor alle soorten (beschermd en onbeschermd) kent de Ffw een zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt en verder gaat dan de beschermde plant- en diersoorten.

De beschermde dier- en plantensoorten, die zijn opgenomen in de Ffw, zijn verdeeld in tabellen. Tabel 1 geeft de algemene soorten weer, die licht beschermd zijn. In dit rapport wordt naar deze soorten verwezen als 'tabel 1-soort'. Tabel 2 geeft de minder algemene, middelzwaar beschermde soorten weer. In tabel 3 staan soorten die worden genoemd in bijlage 1 van de Algemeen Maatregelen van Bestuur (AMvB) Ffw en soorten vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn; deze zijn zwaar beschermd. In dit rapport worden soorten die staan vermeld in de tabellen 2 en 3 van de AMvB Ffw aangeduid met de termen 'tabel 2-soort' respectievelijk 'tabel 3-soort'. Alle inheemse vogelsoorten vallen onder dezelfde bescherming als de tabel 3-soorten. Het aanvragen van ontheffing voor het vernietigen van broedende vogels en/of hun nesten is in principe niet mogelijk. Er is immers altijd een alternatief, namelijk werken buiten het broedseizoen.

2.7.2 BELGIË

Gebiedsbescherming

In België is het natuurbeleid uitgewerkt per gewest. Het bestemmingsplangebied Sas van Gent grenst aan Vlaanderen en onderstaande tekst betreft dan ook enkel dit Belgische gewest.

Natura 2000

De Europese Unie heeft sinds de jaren '70 geleidelijk een eigen natuurbeleid ontwikkeld. In 1979 werd de 'Vogelrichtlijn' goedgekeurd, welke als doel heeft (bedreigde) vogelsoorten te beschermen. In 1992 volgde de Habitatrichtlijn, die bescherming biedt aan natuurlijke habitats en soorten (andere dan vogels). Beide richtlijnen verplichten de lidstaten om 'beschermingsgebieden' af te bakenen en om maatregelen te nemen ter bescherming van vogelsoorten opgesomd in bijlage I van de Vogelrichtlijn en voor habitats en soorten van communautair belang, zoals opgesomd in bijlagen I en II van de Habitatrichtlijn. Ter implementatie van die 2 richtlijnen werden in Vlaanderen zogenaamde 'Speciale beschermingszones' afgebakend, afgekort als SBZ-V ('Vogelrichtlijn-gebieden') en SBZ-H ('Habitatrichtlijn-gebieden'). Deze SBZ-gebieden komen overeen met wat wij in Nederland Natura 2000-gebieden noemen.

Vlaanderen telt 62 SBZ- of Natura 2000-gebieden en is verantwoordelijk voor de duurzame instandhouding van de habitats en soorten binnen deze gebieden. In 2010 moesten er voor elk gebied instandhoudingdoelstellingen opgemaakt zijn. Deze instandhoudingsdoelstellingen of natuurdoelen worden voor heel Vlaanderen de gewestelijke instandhoudingsdoelstellingen genoemd, of kortweg G-IHD. Ze geven aan hoe in Vlaanderen de bedreigde Europese soorten en habitats beschermd worden. De G-IHD zijn op dit moment principiële door de Vlaamse Regering goedgekeurd. In welke gebieden Vlaanderen inspanningen moet leveren voor welke soorten en habitats, is een volgende stap. De G-IHD worden dan verfijnd per Natura 2000-gebied.

Dit zijn de specifieke natuurdoelen, of kortweg S-IHD. De goedgekeurde natuurdoelen worden voor elk Natura 2000-gebied vastgelegd in een gebiedsplan; het equivalent van de Nederlandse beheerplannen.

In 2002 werd het Natuurdecreet dat sinds 21 oktober 1997 de centrale juridische basis van het natuurbeleid in Vlaanderen vormde, gewijzigd. Hierbij werden de Vogel- en Habitatrichtlijn in Vlaanderen geïmplementeerd. Dit gewijzigde Natuurdecreet is op 10 september 2002 officieel in werking is getreden. Het decreet regelt de maatregelen die genomen kunnen worden voor de bescherming, de instandhouding en de ontwikkeling van habitats en ecosystemen, (half)natuurlijke vegetaties, de inheemse flora en fauna en trekkende diersoorten en hun habitats, en kleine landschapselementen. Essentieel element in dit decreet is het invoeren van een stand-still-principe, het voorzorgsbeginsel en een zorgplicht. Het Belgische Natuurdecreet is vergelijkbaar met een gecombineerde Nederlandse Nb- en Ffwet.

In bijlage VII van het decreet zijn de artikelen opgenomen die betrekking hebben op de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De toetsing komt vrijwel geheel overeen met de verplichtingen voortvloeiend uit Artikel 6 van de Habitatrichtlijn

Wanneer het betrokken gebied een gebied met een prioritair type natuurlijke habitat en/of een prioritaire soort is, kunnen alleen argumenten die verband houden met de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of met voor het milieu wezenlijke gunstige effecten dan wel, na advies van de Europese Commissie, andere dwingende redenen van groot openbaar belang worden aangevoerd.

Vlaams Ecologisch Netwerk en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk

De natuurlijke structuur in Vlaanderen bestaat in de eerste plaats uit de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON). Het VEN is een selectie van gebieden met een zeer hoge natuurkwaliteit en omvat gebieden met een hoofdfunctie natuur. De betreffende gebieden hebben een duidelijke samenhang en een voldoende aaneengesloten oppervlakte. Het VEN vormt met haar grote aaneengesloten gebieden de ruggengraat van de toekomstige natuurlijke structuur (netwerken) in Vlaanderen.

Voor de instandhouding, ondersteuning en versterking van de natuurkernen wordt voorzien in de afbakening van natuurverwevingsgebieden. Samen met de natuurverbindingsgebieden vormen deze gebieden het IVON en vormen zij de verbinding tussen de verschillende natuurkernen. Het IVON omvat gebieden waarbij natuur een nevenfunctie uitmaakt, naast andere functies zoals landbouw, bosbouw, recreatie, wonen. Voorbeelden van het IVON zijn landschappelijke gehelen met afwisseling van weiden, akkers, bosjes, waterlopen, rietkragen, poelen, en een groene dooradering met bomenrijen, houtkanten.

In het VEN geldt een aantal algemene beschermingsvoorschriften. Het doel hiervan is minstens de bestaande natuurkwaliteiten van het gebied te behouden. Deze maatregelen zijn vandaag al van kracht, maar op termijn worden maatregelen op maat van het gebied afgesproken om de bijzondere natuurwaarden van elk VEN-gebied te beschermen en te ontwikkelen. Die afspraken worden dan vastgelegd in een natuurrichtplan. Een natuurrichtplan is een instrument dat aangeeft wat op het vlak van natuurbehoud voor een specifiek gebied wordt beoogd.

Een natuurrichtplan bevat in het bijzonder:

- een gebiedsvisie die het streefbeeld weergeeft voor de natuur en het natuurlijk milieu;
- een beschrijving van de stimulerende en bindende maatregelen inzake natuurbehoud die nodig zijn om de gebiedsvisie te realiseren;
- een opsomming van de instrumenten die nodig zijn om de gebiedsvisie te verwezenlijken.

De natuurrichtplannen voor de VEN-gebieden worden opgemaakt onder leiding van het Agentschap voor Natuur en Bos in overleg met Vlaamse en lokale overheden en vertegenwoordigers van de gebruikers van het gebied. Op dit moment zijn er zes natuurrichtplannen goedgekeurd en in werking. Op basis van deze eerste projecten wordt momenteel de regelgeving en de aanpak van de natuurrichtplannen bijgestuurd.

Ook voor een natuurverwevingsgebied en een natuurverbindingsgebied kan een natuurrichtplan worden opgemaakt door het Vlaamse Gewest, respectievelijk de provincie. Een dergelijk plan heeft in dat geval het gericht inzetten van stimulerende maatregelen en dergelijke tot doel.

Soortenbescherming

Op het Vlaamse niveau is de regelgeving inzake soortenbescherming geregeld in het soortenbesluit. Dit soortenbesluit vervangt sinds 1 september 2009 de Koninklijke besluiten van 16 februari 1976 (planten), 22 september 1980 (diersoorten uitgezonderd vogels) en 9 september 1981 (vogels). Het is een allesomvattend besluit dat de bescherming van zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, ongewervelde dieren, planten, korstmossen en zwammen regelt. Het voorziet in de gedeeltelijke omzetting van zowel de Vogelrichtlijn als de Habitatrichtlijn. Het soortenbesluit bevat vijf bijlagen, waarvan 'Bijlage 1' de belangrijkste is. Deze omvat een lijst van dier- en plantensoorten omvat waarop de beschermingsbepalingen van het besluit van toepassing zijn.

Om bepaalde redenen en onder bepaalde voorwaarden, met name bij maatregelen van algemeen of lokaal belang, is het mogelijk om afwijkingen te bekomen op de Vlaamse wetgeving inzake soortenbescherming. Dergelijke afwijkingen dienen bij het Agentschap voor Natuur en Bos te worden aangevraagd.

2.8 Economie

Algemeen

Op gemeentelijk en regionaal niveau is een aantal beleidsdocumenten relevant op economisch gebied. Dat zijn onder meer de Bedrijventerreinenvisie Zeeuws-Vlaanderen 2005 en het Actieplan Economie Terneuzen 2005-2009.

Tevens is er het Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2008-2012 van december 2008. Hieromtrent is over Sas van Gent het volgende gesteld: "Daarnaast zal het voormalige CSM-terrein in Sas van Gent (thans nog zeehaventerrein) worden geherprofileerd, waardoor 5,8 hectare netto nieuw terrein voor lichtere bedrijfsactiviteiten op de markt komt. Per saldo wordt door herstructurering dus 2,4 hectare terrein in Terneuzen gecreëerd t/m 2012. Confrontatie van aanbod en vraag (inclusief ijzeren voorraad) in de gemeente Terneuzen laat voor de periode t/m 2012 een vrijwel evenwichtige situatie zien. Het grootste deel van het aanbod komt beschikbaar op het grootschalige bedrijventerrein Koegorsstraat, en wel gefaseerd door de ontwikkeling van het gebied voor Ricas en de gemeentelijke brandweer. Terneuzen beschikt op dit moment over een kleine overschrijding van de ijzeren voorraad. De verwachting is echter dat wanneer eventuele nieuwe bestemmingsplannen voor uitbreidingen vastgesteld zullen worden, door de reguliere gronduitgifte deze overschrijding beneden de ijzeren voorraad zal zijn gezakt. Dat moet overigens te zijner tijd nog wel blijken.

Na 2012 staat nog een flinke hoeveelheid bedrijventerrein op stapel in Terneuzen. In totaal gaat het om 73 hectare, met als zwaartepunt wederom locatie Koegorsstraat. Mogelijk dat delen van deze ontwikkeling wat naar voren geschoven kunnen worden.

Het voormalige suikerfabriekterrein Sasse Poort in Sas van Gent wordt herontwikkeld. De toegestane milieucategorieën worden daarbij naar beneden bijgesteld om de overlast voor de omwonenden te beperken (herprofilering). De stedenbouwkundige afronding gebeurt met een woonwerkzone tussen de woonbebouwing en het bedrijventerrein. De 'oude' infrastructuur wordt volledig vernieuwd en het terrein wordt gesaneerd. Er is subsidie verkregen van de Provincie van ongeveer € 315.000 uit het programma Impuls Herstructurering bedrijventerreinen voor de aanleg van de infrastructuur in het gebied. Deze herprofilering zal 5,8 hectare netto (exclusief woonwerkzone) nieuw uit te geven terrein opleveren."

Economisch profiel Terneuzen

Op verzoek van de gemeente Terneuzen heeft de Kamer van Koophandel in 2004 in het Economisch profiel Terneuzen een actueel beeld geschetst van de lokale economie. Het rapport geeft een actueel inzicht in de economische structuur van de gemeente Terneuzen en in ontwikkelingen daarvan aan de hand van gegevens over aantallen ondernemingen en arbeidsplassen. Op grond van de economische beschrijving komt naar voren dat initiatieven gericht op het creëren van nieuwe bedrijvigheid en het behoud van bestaande ondernemingen of de (semi-)overheid essentieel zijn voor een vitale economie van Terneuzen. Dit is temeer van belang daar de arbeidsmarkt van Terneuzen nog vooral een lokaal karakter heeft, dat wil zeggen dat een groot deel van de arbeidsplassen van bedrijven en instellingen in Terneuzen ingevuld wordt door inwoners van de gemeente Terneuzen.

Tegelijkertijd valt op dat de werkzame beroepsbevolking van Terneuzen voor 90% werk vindt binnen de gemeentegrenzen. Verdere afbrokkeling van de werkgelegenheid in de Kanaalzone treft dan ook vooral de inwoners van Terneuzen zelf.

Bedrijventerreinenvisie Zeeuws-Vlaanderen 2005

In de Bedrijventerreinenvisie Zeeuws-Vlaanderen is de visie op de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de Zeeuws-Vlaamse gemeenten in beeld gebracht. De nota is een actualisering van de Strategische beleidsvisie bedrijventerreinen Zeeuws-Vlaanderen die dateert uit 1998. De nota geeft een visie op de functies, potenties en (door)ontwikkeling van bedrijventerreinen in Zeeuws-Vlaanderen en bevat daarnaast overigens ook beleidsaanbevelingen voor verdere samenwerking op dit beleidsterrein. Met betrekking tot het haven- en industrieterrein Ghellinckpolder, ten noorden van Sas van Gent is aangegeven dat het een 50 hectare groot terrein betreft dat voornamelijk wordt gebruikt door het zetmeelverwerkendbedrijf Cargill. Dit terrein ligt in het beheersgebied van Zeeland Seaports. Aansluitend op de bestaande fabriek van Cargill is voorzien in een Agro-industrieel bedrijventerrein.

Met betrekking tot het haven- en industrieterrein Poelpolder ten zuiden van Sas van Gent is aangegeven dat dit terrein ongeveer 100 hectare groot is en hoofdzakelijk in gebruik is door de producent van kunstmest Rosier. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein op het voormalige CSM-terrein worden plannen gemaakt voor de aanleg van een nieuw droog bedrijventerrein van ongeveer 9 hectare bruto genaamd Sasse Poort, dat als enige terrein in de gemeente mogelijkheid biedt om wonen en werken te combineren. Het bedrijventerrein moet een nieuwe impuls geven aan het midden- en kleinbedrijf in en rond Sas van Gent.

Actieplan Economie Terneuzen 2005-2009

Op basis van de beschikbare rapporten betreffende de economische situatie van de gemeente Terneuzen heeft de gemeenteraad op 28 april 2005 een Actieplan Economie Terneuzen 2005-2009 vastgesteld. In dit plan worden concrete acties beschreven die de economie dienen te stimuleren. Het rapport is niet zozeer een beleidsnotitie, maar eerder een uitvoeringsagenda met acties op eerder vastgestelde beleidsstukken. Uit het actieplan kunnen de volgende doelstellingen worden afgeleid:

- verbreding van de economische structuur en groei van de werkgelegenheid;
- versterken regionale centrumfunctie;
- balans tussen wonen, werken en leefbaarheid en het verhogen van de economische dynamiek en vitaliteit;
- een evenwichtige groei en duurzame ontwikkeling van de bedrijvigheid in de gemeente. Het beleid is gericht op het creëren van een goed vestigingsklimaat, maar tegelijkertijd zal er aandacht zijn voor een afgewogen woon-werksituatie;
- duurzame ontwikkeling houdt in dat er sprake is van een integrale benadering van economisch, planologisch en milieubeleid, gericht op optimale benutting van middelen en op het zorgdragen voor behoud en zo mogelijk verbetering van de leefomgeving, ook op termijn;
- in aansluiting op bundeling van bedrijfsactiviteiten op grootschaliger terreinen, kunnen de reeds bestaande gemeentelijke bedrijventerreinen verder worden ontwikkeld, waaronder ook revitalisering van de verouderde terreinen. De gemeente is terughoudend waar het gaat om de vestiging van winkels op bedrijventerreinen. Versterking van de bestaande structuren en voorzieningen heeft de voorkeur;

- aansluiting moet worden gezocht bij de reeds ontwikkelde initiatieven om het midden- en kleinbedrijf in de afzonderlijke kernen te versterken en zodoende de aantrekkelijkheid van die kernen als woon- en winkelgebieden te vergroten. Een voorbeeld hiervan is het project Vitaal Sas van Gent.

2.9 Onderwijs

De gemeente streeft naar de instandhouding van goede onderwijsvoorzieningen. De brede school levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en sociale samenhang in dorp of wijk en biedt de mogelijkheid om gemeentelijk beleid af te stemmen op maatschappelijke veranderingen. Bestaande ontwikkelingen worden opgepakt. Samenwerking, flexibiliteit en multifunctionaliteit van schoolgebouwen zijn voorwaarden voor het vormen van Brede Scholen.

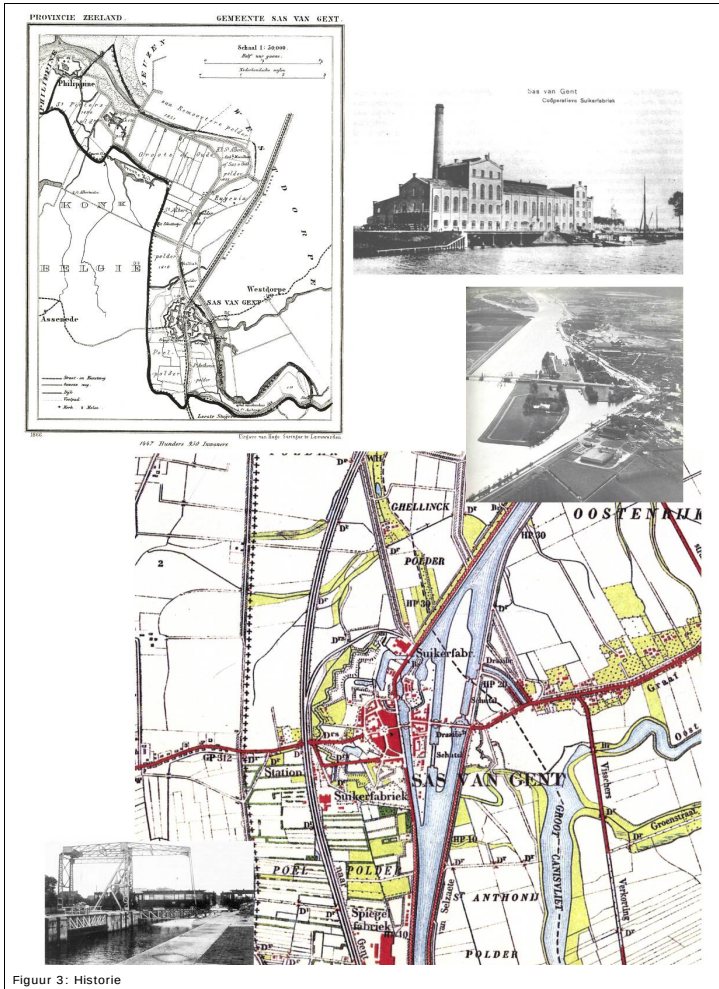
De provincie heeft in samenwerking met de Zeeuwse onderwijsinstellingen, bedrijven en jongeren de Onderwijsagenda opgesteld. Hiermee wil de provincie het onderwijsveld in Zeeland inspireren en uitdagen om de kwaliteit van het onderwijs verder te verbeteren. Een vijftal thema's uit de Agenda zijn van ambities voorzien en geven een aanzet tot het realiseren van zogenaamde doorbraken. Typerend voor deze doorbraakprojecten is dat traditionele processen relaties worden losgelaten. De doorbraakprojecten vereisen veelal een gezamenlijke aanpak zoals ketensamenwerking en netwerkallianties.

2.10 Prostitutiebeleid

Sinds de opheffing in 1999 van het algemeen bordeelverbod kan het legaal vestigen van een prostitutiebedrijf gereguleerd worden via het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft in januari 2006 de nota Prostitutiebeleid Gemeente Terneuzen vastgesteld. Hiermee is het beleid van de fusiegemeenten geharmoniseerd. Het nieuwe beleid vormt de voortzetting van het oude regiem waarbij voor Terneuzen maximaal twee vergunningen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) voor een seksinrichting konden worden afgegeven, voor Axel één en voor Sas van Gent twee. De twee in het centrumgebied van Sas van Gent gevestigde bedrijven worden in dit bestemmingsplan positief bestemd.

Bestemmingsplan 'Sas van Gent' – Toelichting, 24 mei 2012

Bestemmingsplan 'Sas van Gent' – Toelichting, 24 mei 2012



Figuur 3: Historie

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie en de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld worden gebracht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historie van Sas van Gent, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

3.1 Historie

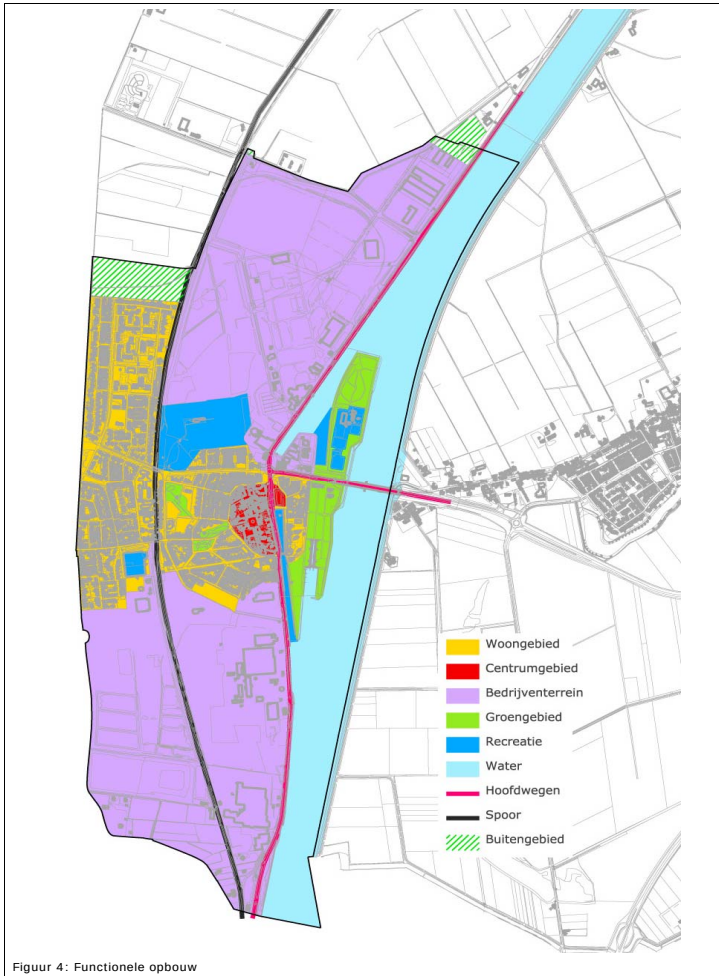
Door overstromingen bereikte de Braakman tegen het einde van de Middeleeuwen zijn grootste omvang. De zee kwam tot vlakbij Assenede en Axel. In 1494 werd de Landdijk van de Vier Ambachten aangelegd. De 25 km lange dijk liep van Boekhoutte tot Terneuzen. De plek waar de latere Sas van Gent is ontstaan, behoorde toen tot het Asseneder-ambacht en lag naast het Joos Hamerlinxsluis. Gent wilde een betere scheepvaartverbinding met de Westerschelde. De stad kreeg op 26 mei 1547 toestemming van keizer Karel V een vaart aan te leggen tot aan de Landdijk. Grote zeeschepen konden door de Braakman tot in de Papegeul komen. Deze geul liep tot aan de Landdijk.

Gent kreeg op 13 december 1549 toestemming aan het einde van de Sasse Vaart een sluis (een ander woord voor sluis is Sas) aan te leggen. Schepen konden zo direct van de Braakman in de vaart komen. Tot de openstelling van de sluisen in 1564 meerden de zeeschepen bij twee lange rijschoofden af. Vanaf daar werden de goederen over de dijk gedragen naar kleinere schepen die op de Sasse Vaart lagen. Het sluisencomplex bestond uit een sluiskom, en deuren aan de kant van de Braakman en de Sasse Vaart. Men bouwde woningen voor de dienstdoende ambtenaren. Dit is het allereerste ontstaan van de vesting Sas van Gent. In figuur 3 is een historische kaart opgenomen.

Ter bescherming van de schutsluis werden verdedigingswerken aangelegd. Deze zijn tijdens en na de Tachtigjarige Oorlog zodanig uitgebreid dat Sas van Gent werd beschouwd als één van de sterkste vestingen van Europa.

Reeds in 1572 werd Sas van Gent aangevallen door de Watergeuzen en in brand gestoken; de sluis werd verwoest. Na herstel kon de sluis in 1577 weer gebruikt worden. Ook de vestingwerken werden uitgebreid. Er kwam een wal met vier bastions en daaromheen een gracht. Deze heette aan de oostzijde Hospitaalwater en aan de westzijde Meulewater. In 1579 kwam Sas van Gent in Staatse handen. In 1583 echter werd Sas van Gent heroverd in opdracht van Parma. Uiteindelijk werden meerdere steden in Staats-Vlaanderen heroverd en konden uiteindelijk ook Brugge en Gent weer in Spaanse handen worden gebracht. De Spanjaarden bouwden de vesting verder uit. Zo werd in 1602 het Rapenburg ommuurd, wat de volkswijk was. In het gebied binnen de wallen, dat het Hoge Sas werd genoemd, bevond zich een kasteel.

In juli 1644 begon de belegering van de vesting door Frederik Hendrik. De capitulatie volgde snel erna. Vanaf de Vrede van Münster in 1648 werd de scheepvaart op de Westerschelde geblokkeerd en deed het kanaal naar Gent geen dienst meer. Toen de Staatse vesting hadden veroverd werd ze nog verder uitgebreid en werd een der sterkste van Europa. Ze bestond uit zes bolwerken, zes ravelijnen, twee lunetten en drie stadspoorten.



In juli 1672 werden de dijken van de Canisvlietpolder doorgestoken. Zodoende konden de Fransen, die de vesting bedreigden, de stad niet in handen krijgen.

In 1679 werd een getijdemolen in werking gesteld die als korenmolen fungeerde. Het had een geringere kwetsbaarheid in vergelijking met de windkorenmolens, waarvan er drie op de wallen stonden. Deze watermolen was in 1930 nog intact.

In 1747 werd Sas van Gent in brand geschoten toen de Fransen, die evenals de Republiek der Nederlanden partij waren in de Oostenrijkse Successieoorlog, de stad belegerden. Na de Vrede van Aken in 1748 werd de stad weer ontruimd.

In februari 1795 trokken de Fransen de Zuidelijke Nederlanden binnen en stelde ook Zeeland zich onder Frans bestuur. De Fransen betrokken de vesting en vingen aan deze te slopen. Deze werken duurden tot 1809 en werden toen gestaakt, waarna men geleidelijk begon de vesting te herinrichten. In 1816 echter kwam hieraan een definitief einde.

Pas bij de hereniging van de Noordelijke en de Zuidelijke Nederlanden in 1815 kon er weer worden gedacht aan een kanaal naar de Honte. In 1823 besliste Koning Willem I om de Sassevaart te verlengen naar Terneuzen. Van toen af heet de vaart het Kanaal Gent-Terneuzen.

De vestingen kwamen onder beheer van de Domeinen en werden verpacht. Veel werd er in de eeuwen daarna gesloopt met als hoogtepunt het jaar 1930, toen werklozen tewerkgesteld werden om de wallen geheel te vernietigen. Resten van de getijdemolen en een deel van het bastion Generaliteit zijn bewaard gebleven. De resten van de getijdemolen worden sinds de 21e eeuw geconserveerd.

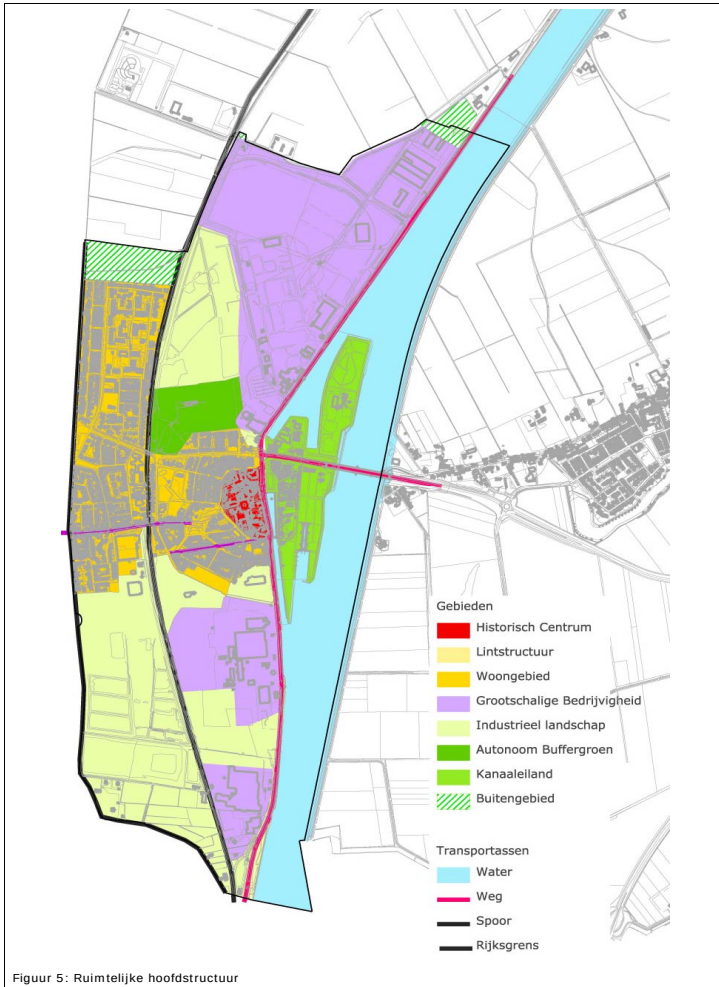
Er is weinig overgebleven van de vestingwerken. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de aanleg en een aantal verbredingen van het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Daarnaast is ruimte gemaakt voor de aanleg van industrie die in de 19e eeuw is gestart en in de loop van de 20e eeuw tot bloei is gekomen. Om het grote aantal fabrieksarbeiders te kunnen huisvesten was de ruimte binnen de wallen te beperkt. Als gevolg hiervan zijn de grachten gedempt en bolwerken geslecht.

Onder het Bolwerk 'Generaliteit' bevinden zich nog onderaardse gangen, die ooit werden gebruikt voor de aanvoer en opslag van munitie. Dit bolwerk is één van de zeven bolwerken die de vesting ooit telde. De restanten van de waterkorenmolen, gevestigd in een vestingwal aan de Kloosterlaan, zijn goed zichtbaar. Een laatste stukje vestingmuur staat nog overeind bij de Veerweg.

3.2 Functionele opbouw van het gebied

Wonen

De kern Sas van Gent telde op 1 januari 2011 3688 inwoners. Het aantal inwoners van de kern is sinds 1975 gestaag gedaald terwijl het inwonertal in de overige kernen van de gemeente Terneuzen veel minder is afgenomen of zelfs licht stijgend is geweest. Vanaf 1995 is de bevolkingsafname als gevolg van verbetering van de woonomgeving sterk verminderd en is in sommige jaren zelfs sprake geweest van lichte stijging. De verbetering van de woonomgeving is te danken aan de uitvoering van het beleid zoals weergegeven in de stedenbouwkundige visie van 1995. De leeftijdsopbouw van de inwoners van Sas van Gent kenmerkt zich door forse vergrijzing. Met name het aantal jongeren in Sas van Gent is relatief gezien zeer laag.



De functionele opbouw van Sas van Gent is weergegeven in figuur 4. In Sas van Gent is wonen, naast bedrijvigheid, de belangrijkste functie. Binnen het plangebied zijn meerdere monofunctionele woonbuurten te onderscheiden, waarbij de vooroorlogse woonwijken zich voornamelijk ten oosten, en de naoorlogse wijken zich voornamelijk ten westen van het spoor hebben ontwikkeld. Het percentage eigenwoningbezit in Zeeland (63%) ten opzichte van het landelijk gemiddelde (52%) is zeer hoog. Voor Sas van Gent geldt echter ten opzichte van de rest van Zeeland een laag percentage eigenwoningbezit (58%). Sas van Gent beschikt over een groot aantal huurwoningen. Gezien de vraag uit de markt kan dit tot problemen leiden. De huidige vraag richt zich met name op koopwoningen in de vrije sector.

Detailhandel

Door de historische functie van Sas van Gent voor het Belgische kooptoeurisme is het voorzieningenniveau van detailhandel in de kern relatief hoog. Sinds 1985 zijn de ontwikkelingen in de Sasse detailhandel echter achtergebleven bij de overige kernen in Zeeuws Vlaanderen. Dit heeft geleid tot het huidige verspreid patroon van winkels met een concentratie in de straten Westkade, Stationsstraat, Ooststraat, Zuidstraat en Gentsestraat en enkele winkels in de straten als de Oostdam en de Noordweststraat. De diversiteit aan winkels is vrij groot. Een sterk element van Sas van Gent is de weekmarkt op het Keizer Karelplein. Dit draagt bij aan de levendigheid van de kern.

Voorzieningen

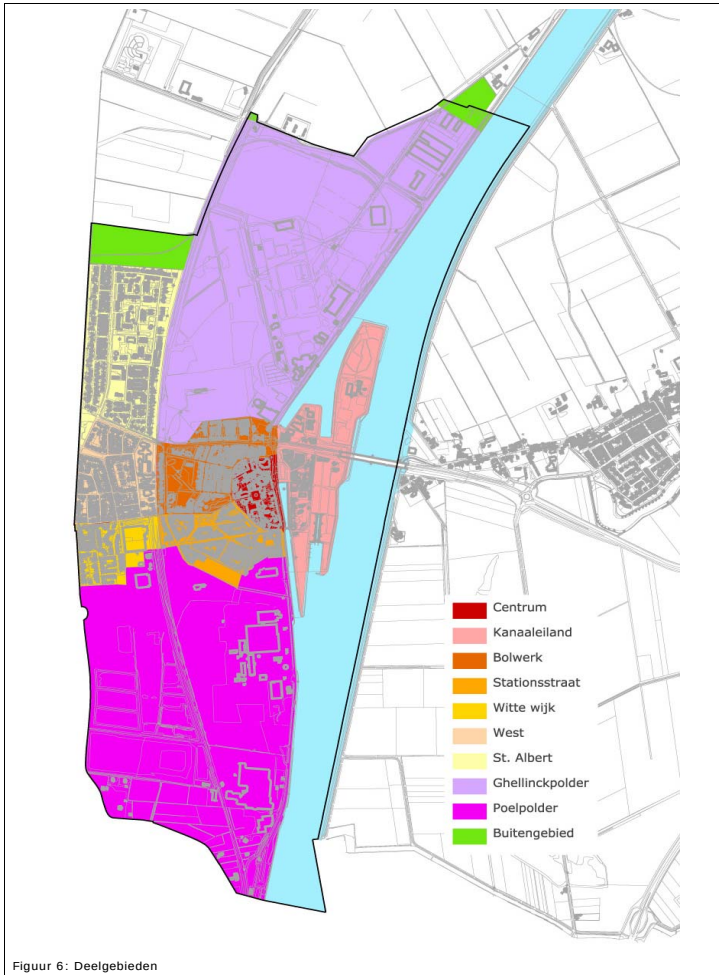
Sas van Gent beschikt over verschillende maatschappelijke functies. De kern telt twee basisscholen en twee culturele centra, te weten de Roselaer en de Speije. In de Speije is tevens de openbare bibliotheek opgenomen. Deze functies zullen worden ondergebracht in de multifunctionele accommodatie aan de Canadalaan. Verspreid ligt nu nog een aantal voorzieningen waaronder kinderopvang en voorzieningen voor ouderen in de vorm van het verzorgingstehuis De Redoute met aanleunwoningen.

Horeca

Het horeca-aanbod van Sas van Gent is vrij gedifferentieerd met restaurants, café's en hotels. In de Noordweststraat is er sprake van een clustervorming van een aantal horecagelegenheden. De overige café's en restaurants liggen verspreid over de kern.

Bedrijvigheid

Sas van Gent is van oorsprong een industriestadje. Hier vond aan het eind van de 19^e eeuw voor het eerst in Nederland industrialisatie plaats. In de loop der jaren zijn verschillende fabrieken gesloten waardoor de fabriekscomplexen uit de kern zijn verdwenen. De huidige grote industrieën van Sas van Gent bevinden zich op de bedrijventerreinen Poelpolder, ten zuiden van de kern, en de ten noorden van de kern gelegen Ghelinkpolder. De bedrijvigheid op deze terreinen is verantwoordelijk voor 50% van de werkgelegenheid in Sas van Gent. De eenzijdig gerichte werkgelegenheidsstructuur geeft het belang aan van de grote bedrijven voor Sas van Gent, ondanks de milieuoverlast die deze voor de kern veroorzaken. De industrie op de genoemde bedrijventerreinen zorgen ervoor dat de gehele kern Sas van Gent binnen de 50 dB(A) contour van het industrielawaai ligt. De beide bedrijventerreinen zijn in het begin van de 20^e eeuw gerealiseerd en zijn sterk verankerd in de structuur van de kern. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is daarom beperkt.



Figuur 6: Deelgebieden

Naast deze grootschalige bedrijventerreinen aan de rand van de kern is nog een cluster kleinschalige bedrijvigheid gelegen aan de Vier Ambachtenstraat. Tevens zijn er enkele garages gelegen in de vooroorlogse uitbreidingswijken.

Recreatie

Het Kanaaleiland herbergt een aantal sportaccommodaties, zoals een openlucht zwembad en een aantal tennisbanen. Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de kanaalbrug is een jachthaven gelegen. Hiernaast beschikt Sas van Gent over een sporthal en een voetbalaccommodatie op het voormalige Suikerunieterrein tussen Cargill en de woonwijk St. Albert. De Vlaanderenhal is een groot zalencomplex met onder meer een tennishal en bowlingcentrum.

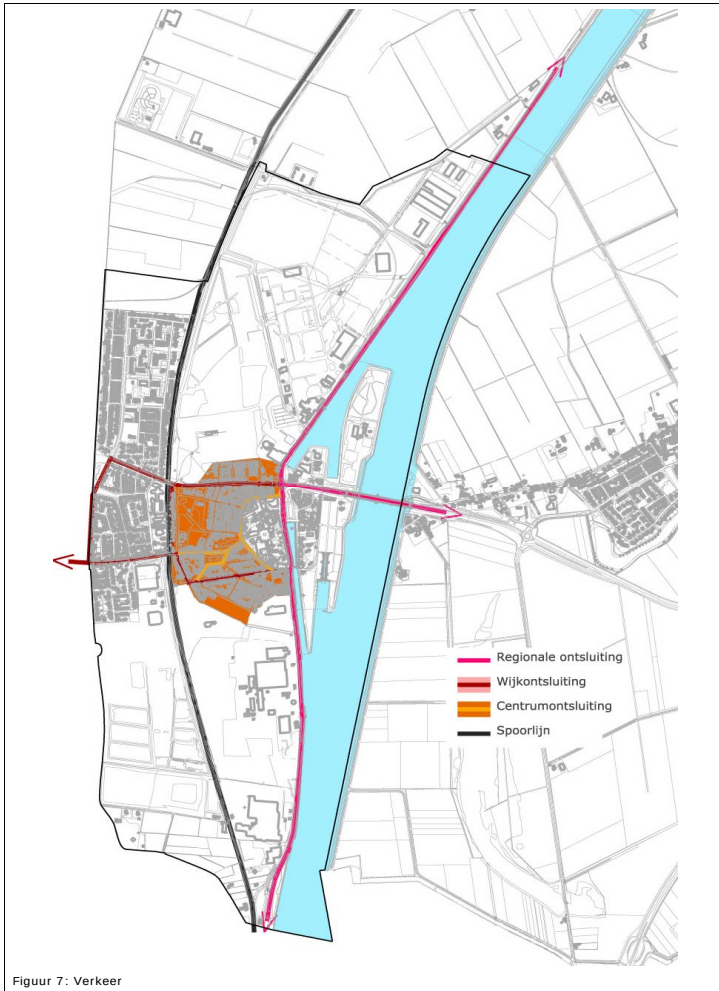
Agrarische randzone

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent', vastgesteld d.d. 31 maart 2005, gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 25 oktober 2005 worden randzones van 100 meter rond woonkernen en natuurgebieden opgenomen waarbinnen geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven mogelijk is.

3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Sas van Gent is een kern waarvan de ligging wordt gekenmerkt en de opbouw is bepaald door begrenzingen. Enerzijds is er de rijksgrens met België ten westen van de kern. Deze zorgt voor een harde overgang met het buitengebied. Anderzijds is het Kanaal van Gent naar Terneuzen, gelegen ten oosten van de kern, een harde overgang van de kom naar het buitengebied. De noordelijk en zuidelijk gelegen bedrijventerreinen maken de inklemming van Sas van Gent compleet. De overgangen van de bedrijventerreinen naar de bebouwde kom worden gevormd door twee voormalige suikerfabrieken. De voormalige vloeivelden van deze suikerfabrieken vormen een industrieel landschap aan zowel de noord- als zuidzijde van de kern. Hoewel deze gebieden qua functie als bedrijvigheid zijn aan te duiden, vervullen ze in de ruimtelijke hoofdstructuur veeleer een groene bufferzone tussen de bedrijvigheid en de woonbebouwing. Aan de zuidzijde is het voormalige CSM-terrein gelegen. Dit gebied ligt momenteel braak en vormt een buffer tussen de woonbebouwing en de fabriek Rosier. Aan de noordzijde van de kern is het terrein van de voormalige Suikerunie deels opgenomen in het bedrijventerrein Cargill. Door sloop van een aantal gebouwen en de aanleg van een sportveld op deze locatie is aan deze zijde een groene buffer ontstaan tussen de bebouwing en de industrie. Naast de barrières buiten het woongebied, kent Sas van Gent ook twee interne barrières. De spoorlijn welke dwars door de kern loopt en het oude stadsdeel scheidt van de westelijke uitbreidingen enerzijds en de N252 welke evenwijdig aan het spoor dwars door het centrum gaat anderzijds.

De ingeklemde ligging maakt dat de structuur van Sas van Gent vrij compact is. De terreinen van de voormalige Suikerfabrieken beslaan een relatief groot oppervlak aan bufergroen, evenals het Kanaaleiland. Ze dragen evenwel niet bij aan een meer groene beleving van de woonkern. Een deel van deze gebieden is of wordt herontwikkeld.



Van de oude vesting is alleen het stratenpatroon nog overgebleven. De vesting zelf is vrijwel geheel afgegraven. Wel zijn er nog delen behouden van de oude lintstructuur. De ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven in figuur 5.

In de ruimtelijke opbouw zijn, mede op basis van historische opbouw, binnen Sas van Gent de volgende deelgebieden aan te wijzen:

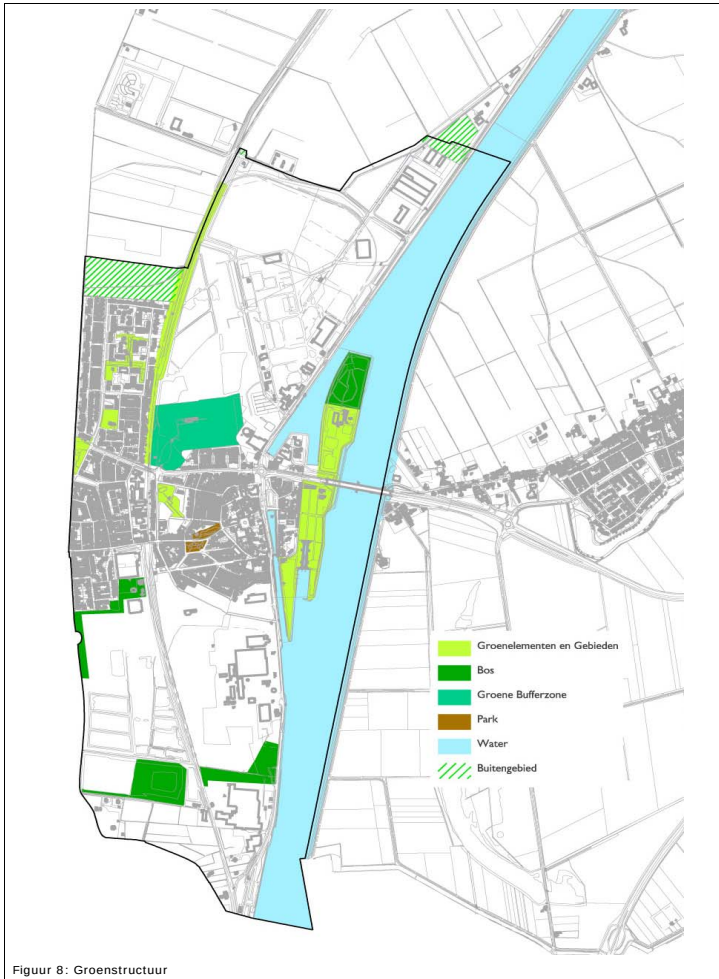
- Centrum, het winkelgebied met de oudste bebouwing;
- Kanaaleiland, een karakteristiek eiland met een groene open ruimte;
- Vooroorlogse uitbreidingen, de gebieden Bolwerk en Stationsstraat, twee vooroorlogse woonwijken met specifieke aandachtspunten en potenties;
- Witte wijk, naoorlogse gedateerde woonwijk;
- West, naoorlogse woonwijk met een zeer divers woningaanbod en afwisselend bebouwingspatroon. Tevens is in deze wijk een bejaardenhuis gevestigd en is langs het spoor kleinschalige bedrijvigheid gelegen;
- St. Albert, naoorlogse uitbreiding met woningen en maatschappelijke voorzieningen;
- Ghellinckpolder, noordelijke bedrijventerrein;
- Poelpolder, zuidelijke bedrijventerrein.

De deelgebieden staan weergegeven in figuur 6. Voor de aangegeven deelgebieden heeft de gemeente gebiedsgerichte streefbeelden opgesteld. Deze streefbeelden worden in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader beschreven.

3.4 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van Sas van Gent wordt in sterke mate bepaald door de Westkade ofwel N252. Deze maakt onderdeel uit van een belangrijke noord-zuid route voor Zeeuws-Vlaanderen en gaat dwars door de kern. De ontsluiting van de industriegebieden ten noorden en zuiden van de kern takt ook aan op de N252. Er komt dan ook veel vrachtverkeer door de kern over de N252.

Aan de Westkade is een lusstructuur gekoppeld welke voor de wijkontsluiting van Sas van Gent zorgt. Deze lus is opgebouwd uit de straten Bolwerk, Canadalaan en Stationsstraat. Vooral de kruising Bolwerk-Westkade is zeer druk, omdat hier ook de weg naar de brug over het kanaal van Gent naar Terneuzen aantakt. Daarnaast vormt de lus Pa-pegeulestraat, Stuartstraat en Westdam een tweede wijkontsluitingsroute. De door lintbebouwing begeleide route verbindt het Belgische Assenede met Sas van Gent. Deze route dient mede als wijkontsluitingsroute voor de kern Sas van Gent. Tenslotte vormen de Kloosterlaan, Wilhelminalaan en Westdam de centrumontsluiting van Sas van Gent. In figuur 7 staat de verkeersstructuur weergegeven. De verkeersstructuur in het centrumgebied is minder duidelijk. Een aantal wegen is slechts gedeeltelijk voor alle verkeer toegankelijk of is voorzien van eenrichtingsverkeer. Parkeren komt verspreid over het centrum voor.



3.5 Groenvoorzieningen

Sas van Gent heeft geen heldere groenstructuur. Het aanwezige groen bestaat uit kleinschalige parkjes en braakliggende terreinen. In de wijk St. Albert is een aantal groenstroken en plantsoentjes aanwezig. Het Dr. van Loypark in combinatie met de Molenberg vormt het enige planmatige en als zodanig ingerichte park in Sas van Gent. Dit is een belangrijk restant van de voormalige vestigingsgordel. Ook op het Kanaaleiland is een groot gedeelte groen ingericht. Op de noordelijke punt is bosbeplanting aangebracht met wandelpaden. Het zuidelijke deel van het eiland bestaat uit gras met een aantal bomen. Voorts is ten noorden van de woonkern een groene bufferzone waarin tevens voetbalvelden zijn gelegen. Deze bufferzone vormt een scheiding tussen het noordelijke bedrijventerrein en de woonbebouwing in de kern. Ook de begraafplaats aan de Paul Krugersdreef vormt een groenelement in de kern. Ten slotte zijn verspreid over het zuidelijke bedrijventerrein enkele bosgebieden gelegen. De groenstructuur van Sas van Gent is opgenomen in figuur 8.

3.6 Kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen

Op basis van de inventarisatie kunnen een aantal kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is er op gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de aandachtspunten en voor zover relevant in het kader van voorliggend bestemmingsplan ook de ontwikkelingen in de visievorming meegenomen.

Kwaliteiten

De volgende kwaliteiten zijn binnen de kern Sas van Gent te onderscheiden:

1. Historische bebouwing en structuur op het Kanaaleiland;
2. Kerkje gelegen op het Kanaaleiland aan de Oostkade;
3. De Oost- en Westkade met daartussen de jachthaven;
4. Dr. van Loypark in combinatie met de Molenberg;
5. Ruim opgezette structuur van de Stationsstraat.

In figuur 9 zijn deze kwaliteiten middels groene cirkels aangegeven. Naast deze kwaliteiten is ook de unieke ligging van de kern aan het Kanaal van Gent naar Terneuzen een kwaliteit. Tevens is het hoge voorzieningenniveau dat Sas van Gent kent een kwaliteit voor de kern. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de woonkern.

Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten zijn in de kern van Sas van Gent aan te wijzen welke middels zwarte cirkels staan aangegeven in figuur 9:

1. het ontbreken van een centrumhart, een herkenbaar centrum van Sas van Gent;
2. de verkeersdrukte over de Westkade;
3. ontsluiting van de kruising Bolwerk-N252 bij brugopening;
4. onoverzichtelijke verkeersstructuur van het centrum;
5. beeldkwaliteit van het woongebied grenzend aan het CSM-terrein verdient de nodige aandacht, waaronder de Poelstraat en omgeving;
6. gebied ten westen van het spoor en in de omgeving Vlaanderenhal verdient aandacht.

Naast de afgebeelde aandachtspunten zijn er verschillende openbare ruimten in het centrum aan te wijzen die aan verbetering toe zijn. Daarnaast ontbreekt het momenteel aan ruimte voor kleinschalige bedrijven in de kern en vormen de geluid- en risicocontouren een knelpunt. Het voormalige kolenterrein, omgeving Bolwerk, tegenover de C1000 supermarkt en thans een parkeerterrein zorgt bijvoorbeeld voor gaten in de structuur. De relictten uit het verleden vormen weinig samenhang met de ruimtelijke structuur waardoor de historische kwaliteit van de kern zich momenteel onvoldoende profileert.

Het beleid zal de komende jaren met name gericht zijn op enerzijds het behoud en de verdere ontwikkeling van deze bestaande kwaliteiten en anderzijds het waarborgen van de leefbaarheid van de woonkern. Door herontwikkeling van beschikbare locaties en kwaliteitsverbetering van bestaande gebieden en de openbare ruimte, zal de ruimtelijke kwaliteit van de kern verder worden verhoogd.

Ontwikkelingen

Canadalaan

De gemeente herontwikkelt het gebied dat ligt tussen de Canadalaan, de Paul Krugersdreef en de achterzijde van de bebouwing langs de Calandstraat, Paardevest en Westdam. Momenteel is in dit gebied een basisschool, een groenvoorziening, een parkeerterrein en een bedrijf gelegen. Er zal op deze locatie een woonzorgcomplex, een brede school en voorzieningen worden gerealiseerd. Met betrekking tot de plannen wordt verder verwezen naar het streefbeeld vooroorlogse uitbreidingen alsmede naar de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld ten behoeve van de vrijstelling artikel 19 WRO, die najaar 2010 voor het project is verleend. Daarmee is de herontwikkeling verzekerd.

Sasse Poort

Het gebied van de voormalige CSM-fabriek ligt braak sinds de ontmanteling van de rond 1980 gesloten suikerfabriek. Het gebied van circa 9,3 hectare grenst direct aan de bestaande bebouwing in aansluiting op het stadscentrum. Verder wordt het gebied omsloten door de spoorlijn, het terrein van Rosier en de N252 langs het kanaal van Gent naar Terneuzen. Het gebied vormt een overgangsgebied tussen enerzijds het bedrijventerrein Poelpolder en anderzijds de woonbebouwing aan de zuidzijde van Sas van Gent. Hierdoor leent het gebied zich prima voor het creëren van een geleidelijke overgang van de woonfunctie naar de bedrijvenfunctie. Momenteel zijn er plannen voor het gebied voor het realiseren van een woonwerkzone die als buffer dient tussen de woonbebouwing en de bedrijvigheid. Met betrekking tot de plannen wordt verder verwezen naar het streefbeeld bedrijventerreinen.

Herontwikkeling schoollocaties en culturele voorzieningen

Door ontwikkeling van de Canadalaan komt op termijn een aantal kleinere locaties beschikbaar. Bij de keuze voor een geschikte vervolgfunctie zal zoveel mogelijk gekeken worden naar de meerwaarde voor de omgeving. In woongebieden komt dan aanvullende woningbouw in aanmerking en verbetering van de hoofdgroenstructuur. In het centrumgebied ligt herontwikkeling ten behoeve van woningbouw voor de hand waarbij aard en schaal van de bebouwing goed overeenkomt met de belendingen en mits het past binnen de uitgangspunten van de woonvisie en rekening wordt gehouden met de demografische ontwikkelingen (krimp). Invulling zou via een wijzigingsprocedure kunnen geschieden, zodat op dat moment een afgewogen beslissing kan worden genomen. De omstandigheden en inzichten met betrekking tot herontwikkeling zijn echter inmiddels gewijzigd. Daarom wordt aanvullend naar paragraaf 4.1.6 van deze plantoelichting verwezen.

St. Albert

Verschillende gedeelten in de wijk St. Albert voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en zijn aan renovatie toe. De gemeente heeft hiertoe een renovatieplan opgesteld zodat het aanzien van deze wijk kan worden hersteld en de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijk kan worden vergroot.

Renaissance

In opdracht van de woningbouwvereniging wordt een aantal herontwikkelingsmogelijkheden en kwaliteitsverbeteringen onderzocht binnen of in aansluiting op de bestaande woning voorraad. Het is belangrijk voor Sas van Gent dat ook de komende jaren voldoende wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op deze wijze wordt de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de kern vergroot.

Bolwerk

Hoewel het bestemmingsplan in principe conserverend van aard is, speelt er op dit moment een ontwikkeling aan het Bolwerk in Sas van Gent. Deze ontwikkeling wordt direct in dit bestemmingsplan meegenomen in de regels en op de verbeelding. De onderbouwing hiervoor is echter niet tekstueel in deze toelichting opgenomen maar separaat in een uitgebreide en toegespitste ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing is in eerste instantie opgesteld om aan een aanvraag Omgevingsvergunning Wabo te worden gehecht, maar wordt nu direct aan het bestemmingsplan gekoppeld, zodat een samenhangend en reëel beeld wordt geschetst.

4 VISIE OP HET PLANGEBIED

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is niet enkel dat de bestaande situatie wordt gewaarborgd ofwel een beheersplan, maar dat ook ruimte wordt geboden aan eventueel gewenste ontwikkelingen. Door de gemeente is in september 1995 een stedenbouwkundige visie voor de kern Sas van Gent vastgesteld. Deze visie is door de gemeente in 2002 geactualiseerd waarbij gebruik is gemaakt van de ontwikkelingsthema's zoals deze staan verwoord in de visie op Vitaal Sas van Gent d.d. 2002. Uiteindelijk heeft de actualisering geleid tot de Structuurvisie Kern Sas van Gent waarin de gemeente het gewenste toekomstbeeld voor de kern Sas van Gent heeft geformuleerd. In dit hoofdstuk zal aan de hand van deze structuurvisie, alsmede aan de hand van de daarmee samenhangende visiekaart de huidige gemeentelijke visie op het gewenste toekomstbeeld van de kern Sas van Gent worden beschreven.

De kern Sas van Gent heeft deels een woonfunctie en deels een functie voor bedrijvigheid. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor woonkernen heeft een conserverend karakter en is gericht op enerzijds het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen en anderzijds het in stand houden en mogelijk verbeteren van de kwaliteit van het woonklimaat.

4.1 Streefbeelden deelgebieden

Binnen de kern Sas van Gent is, op grond van de beschreven ruimtelijke en functionele structuur in hoofdstuk 3, een onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Voor de afzonderlijke gebieden gelden verschillende gebiedsgerichte streefbeelden. Hieronder zal per deelgebied het streefbeeld worden verwoord.

4.1.1 STREEFBEELD WINKELHART/CENTRUMGEBIED

Het centrumgebied van Sas van Gent is tevens het oudste gedeelte. Het grootste deel van het winkelgebied ligt in dit centrum en tevens komt hier de oudste bebouwing voor. Met name langs de Westkade en de Markt zijn de oudere panden van Sas van Gent gelegen. De ontwikkelingsrichting in de omgeving van de Markt van Sas van Gent legt een sterk accent op detailhandel. Om in Sas van Gent een herkenbaar centrum te doen ontstaan, dient dit winkelgebied te worden opgewaardeerd. De gemeente streeft hierbij naar een functionele inrichting van de openbare ruimte en een herinrichting van de pleinen als aantrekkelijk verblijfsgebied. In de loop der jaren is een aantal detailhandelsvestigingen verdwenen en niet vervangen door nieuwe vestigingen waardoor gaten zijn ontstaan in de winkelroutes. Het kernwinkelgebied bestaat uit de straten Westkade, Noordweststraat, Ooststraat, Zuidstraat, Gentsestraat en Stationsstraat. Een sterk element in Sas van Gent is de weekmarkt. Het is gewenst een koppeling te maken tussen kernwinkelgebied en weekmarkt waardoor beide partijen elkaar kunnen versterken. Met name de horeca kan in deze koppeling een belangrijke rol spelen.

Voor de locatie Noordstraat 5, de Roselaer, is in eerste instantie overwogen om in de regels een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om op deze locatie maximaal 4 woningen te bouwen. Als voorwaarde zou kunnen worden gesteld dat het bouwvolume dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

4.1.2 STREEFBEELD WEST- EN OOSTKADE

Het Kanaaleiland is ontstaan door achtereenvolgende bochtafsnijdingen in het kanaal van Gent naar Terneuzen. Bij de laatste kanaalverbreding is de brug in het verlengde van de Oostdam rond 1970 vervangen door de huidige noordelijker gelegen kanaalkruising. Sindsdien is het gebied minder goed bereikbaar en is grotendeels in onbruik gebleven. Enerzijds herinnert het Kanaaleiland met de panden aan de Oostkade aan de historie van Sas van Gent, anderzijds herbergt het eiland een grote openbare ruimte het zogenaamde parkgebied en enkele tennisvelden. Met betrekking tot de omgeving Oostkade is het streefbeeld met name gericht op behoud van het groen-blauwe karakter, de recreatieve voorzieningen en de historische elementen. Ten aanzien van de groen-blauwe zone aan het Kanaal van Gent naar Terneuzen streeft de gemeente naar een combinatie van recreatieve mogelijkheden met de elementen als historie en water. Bij de omgeving van het Keizer Karelplein staat het versterken van het historisch karakter centraal.

4.1.3 STREEFBEELD VOOROORLOGSE UITBREIDINGEN (BOLWERK EN STATIONSSTRAAT)

De vooroorlogse uitbreidingen van de kern zijn op te splitsen in twee deelgebieden. Enerzijds het gebied in de omgeving van Bolwerk en anderzijds het gebied rond de Stationsstraat. Het Bolwerk kent voornamelijk een woonfunctie met een compacte structuur. Op een aantal plaatsen wordt deze structuur doorbroken door braakliggende terreinen en restructies. Tevens liggen in dit gebied de Molenberg en de Watermolen. Dit zijn historische elementen die moeten worden behouden. Voor de locatie Canadalaan is, zoals al eerder gemeld, reeds een plan opgesteld welke de procedures in het kader van de ruimtelijke ordening reeds heeft doorlopen. Korthedshalve wordt nu volstaan met een verwijzing ernaar.

Ter plaatse van de hoek van de Paul Krugersdreef met de Glacisstraat wordt in de regels een wijzigingsbevoegdheid – 2 opgenomen teneinde hier maximaal 3 vrijstaande woningen te realiseren met een oriëntatie op de Paul Krugersdreef en de Glacisstraat.

Het gebied rond de Stationsstraat bestaat eveneens uit twee delen. De Stationsstraat zelf is een laan begeleid met bomen en karakteristieke panden uit het begin van de 20^e eeuw. Anderzijds is er het gebied tegen het voormalige CSM-terrein aan. Dit gebied heeft geen aantrekkelijke uitstraling en kan dan ook met de herinrichting van het CSM-terrein worden meegenomen. De bestaande karakteristieken en kwaliteiten dienen behouden te blijven. Binnen dit deelgebied kan worden overwogen in de regels een afwijking- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de locatie hoek Wilhelminalaan/Wilhelminaplein. Op deze locatie zouden maximaal 10 woningen opgericht kunnen worden, maximaal uit 3 bouwlagen.

In hoofdstuk 3 is reeds het project Bolwerk aangehaald; deze locatie krijgt in het ontwerp-bestemmingsplan een directe woonbestemming voor 12 wooneenheden. Voor de onderbouwing ervan wordt naar bijlage 8 (separaat) bij dit bestemmingsplan verwezen.

4.1.4 STREEFBEELD WITTE WIJK

Dit gebied ligt ten westen van het spoor en ten zuiden van de Vlaanderenhal. Het gebied maakt een wat gedateerde indruk. De gemeente streeft ernaar de leefbaarheid in deze wijk te vergroten. Mogelijke toekomstige ingrijpende ontwikkelingen in de Witte Wijk worden qua ruimtelijke ordening niet in dit bestemmingsplan vastgelegd maar zullen te zijner tijd via een aparte procedure tot stand komen; vooralsnog wordt de huidige situatie in onderhavig bestemmingsplan vastgelegd met dien verstande dat enkele bouwvlakken wel op de gewenste herstructurering worden afgestemd.

4.1.5 STREEFBEELD WOONGEBIEDEN WEST EN ST. ALBERT

Voor de woongebieden in Sas van Gent staat het woon- en leefklimaat centraal. Het beleid ten aanzien van deze woongebieden is gericht op het creëren van voldoende en aantrekkelijke woonsituaties met een bijzondere aandacht voor een groene, compacte en complete woon- en leefomgeving. Aangezien Sas van Gent beschikt over een beperkt aantal uitbreidingsmogelijkheden is het zaak om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte voor woningbouw. De kwaliteit van het wonen verdient prioriteit. Voor de locatie Bailleulstraat in de wijk St. Albert kan worden overwogen in de regels een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om dit gebied te transformeren tot een woongebiedje met maximaal 10 woningen. Qua woningtypen wordt gedacht aan vrijstaand of twee-onder-één-kapwoningen. Bij de herontwikkeling zou rekening gehouden moeten worden met de centrale groenstructuur van de wijk en dient ruimte opgenomen te worden voor uitbreiding van de waterberging.

4.1.6 BIJSTELLEN STREEFBEELDEN WONINGBOUW

Als gevolg van de ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel centrum zullen verschillende gebouwen met een maatschappelijke functie vrij komen. In eerste instantie was voor die locaties een invulling met woningen gedacht. Vanwege demografische ontwikkelingen is inmiddels het besluit genomen om niet op al deze locaties nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Naar een nieuwe invulling wordt gezocht. In de wijk St. Albert is de Zonneschool reeds gesloopt. De naastgelegen Valckenburch is nog in gebruik. Momenteel wordt onderzocht welke functie aan deze percelen en gebouwen kan worden gegeven. Gedacht wordt daarbij aan een recreatieve bestemming in combinatie met groen. Een uitbreiding van de dierenweide behoort tot de mogelijkheden. Omdat nog onvoldoende duidelijkheid is over de realisatie, is in dit bestemmingsplan uitsluitend de geldende bestemming opgenomen. Ook de Frederik Hendrikschool aan de Paul Krugerstraat verliest zijn functie. Ook voor die locatie wordt naar een nieuwe invulling gekeken; vooralsnog wordt uitgegaan van een drietal vrijstaande woningen. Op de locatie Vlaanderenhal wordt ook onderzocht wat de mogelijkheden zijn. De laatste 2 locaties worden daarom bestemd conform de huidige functie (school –met wijzigingsbevoegdheid- en verenigingsleven). De Roselaer in het centrum zal worden gesloopt. Op deze locatie wordt groen voorzien.

De Roselaer wordt daarom nu onder het overgangsrecht gebracht. De Speije krijgt een centrumbestemming waarbinnen meerdere functies rechtstreeks zijn toegestaan, aangevuld met een afwijkingsbevoegdheid voor meerdere (gestapelde) woningen binnen het bouwperceel mits stedenbouwkundig advies is ingewonnen en het initiatief past binnen het geldende woningbouwbeleid.

4.1.7 STREEFBEELD BEDRIJVENTERREINEN

Algemeen

De gemeente streeft naar het bieden van voldoende werkgelegenheid in de kern Sas van Gent. De kern heeft een sterke potentie om een cluster van stuwende bedrijvigheid te ontwikkelen bestaande uit een industrieel cluster rond Cargill met productie, technologie en logistiek. Hiermee kan optimaal worden ingespeeld op de mogelijkheden van de reeds aanwezige stuwende bedrijvigheid en de beschikbare ruimte in de Gellinckpolder, het voormalig CSM-terrein, de Axelse Vlake en de Autrichepolder. De ligging aan het water, de kades en het oude sluisje en het feit dat Sas van Gent de scharnier vormt op de as van Terneuzen naar Gent vormt een tweede potentie voor Sas van Gent.

Aandachtspunt voor het beleid is dat bestaande bedrijven gevestigd kunnen blijven en voor zover nodig kunnen uitbreiden, waarbij nadelige effecten voor het woon- en leefklimaat van de omgeving, waaronder ook de gemeente Zelzate, zo goed mogelijk voorkomen moeten worden. Het beleid is gericht op het creëren van een goed vestigingsklimaat met tegelijkertijd aandacht voor een afgewogen woonwerksituatie waarbij de schaal/functie van het bedrijventerrein aansluit aan bij de schaal/functie van de kern.

Poelpolder

Het gebied van de voormalige CSM-fabriek ligt braak sinds de ontmanteling van de rond 1980 gesloten suikerfabriek. Het gebied van circa 9,3 hectare grenst direct aan de bestaande bebouwing in aansluiting op het stadscentrum. Verder wordt het gebied omsloten door de spoorlijn, het terrein van Rosier en de N252 langs het kanaal van Gent naar Terneuzen. Het gebied vormt een overgangsgebied tussen enerzijds het bedrijventerrein Poelpolder en anderzijds de woonbebouwing aan de zuidzijde van Sas van Gent. Hierdoor leent het gebied zich voor het creëren van een geleidelijke overgang van de woonfunctie naar de bedrijfsfunctie.

Bij herontwikkeling is de voornaamste vraag welke functies hier gewenst en realiseerbaar zijn, waarbij met name rekening dient te worden gehouden met de aansluiting op de bestaande structuur van de woonkern. Herontwikkeling ten behoeve van woningbouw komt niet aan de orde vanwege de nabijheid van zware industrie, anderzijds is uitbreiding van industrie niet wenselijk door de ligging ten opzichte van de woonkern. De locatie is lange tijd in beeld geweest voor de vestiging van een factory outletcentre, waaraan wegens strijdigheid met het destijds geldende Streekplan geen medewerking kon worden verleend. De bereikbaarheid en de relatie met de binnenstad zijn hier optimaal. Als centrale ontsluiting van het gebied wordt de Suikerdijk gebruikt die tevens zorgt voor een goede aansluiting richting Canadalaan. Hierdoor wordt de Stationsstraat ontlast. Het is niet de bedoeling het doorgaande verkeer over de Oostdam om te leiden om het centrum via de Suikerdijk, Canadalaan en Bolwerk.

In het vigerende bestemmingsplan worden in dit gebied naast de toenmalige zware industrie bedrijven toegestaan tot en met categorie 4 met per bedrijf een bedrijfswoning. In dit bestemmingsplan wordt de aard van de bedrijvigheid nader gezoneerd, waarbij ten noorden van de Suikerdijk alleen ruimte is geboden voor lichte bedrijvigheid tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, eventueel in combinatie met kantoorruimte. Om de woonkwaliteit aansluitend aan de bestaande woonbebouwing te kunnen waarborgen wordt de mogelijkheid geboden om bedrijfswoningen te realiseren langs de huidige woonstraten. Dit gedeelte wordt projectmatig ontwikkeld. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen wordt het belangrijk gevonden de beëindiging van de Stationsstraat en het Stationsplein eveneens als woonwerkzone in te vullen. De bestaande woonstraat die uitkomt op de Eikenstraat wordt vooralsnog niet doorgetrokken tot op de Suikerdijk om Sasse Poort en het centrum beter op elkaar te betrekken. Wel is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontsluiting dan wel doortrekking mogelijk te maken. Ten zuiden van de Suikerdijk worden bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aan de planologische toetsing wordt in de afzonderlijke paragrafen aandacht besteed. Uitkomst daarvan is dat het gebied geschikt is voor de voorgestane ontwikkeling en dat daarmee de kansen van het gebied, met alle beperkingen, zo optimaal mogelijk worden benut. Voor een deel van het gebied Sasse Poort wordt een wijzigingsbevoegdheid - 1 opgenomen voor detailhandel. De Suikerdijk heeft volgens de bestaande situatie een verkeersbestemming gekregen. Het bestemmingsplan is zodanig juridisch opgezet dat een verbreding ervan, inclusief reservering voor een rotonde, mogelijk is.

4.2 Streefbeeld functies

Naast de streefbeelden voor deelgebieden, worden in deze paragraaf streefbeelden per functie aan de orde gesteld.

4.2.1 STREEFBEELD BEDRIJVEN IN DE KERN

De vroege industrialisering van Sas van Gent heeft geleid tot een zeer sterke verstrengeling tussen wonen en bedrijvigheid. De gehele kern valt dan ook binnen de destijds geldende geluid- en risicocontouren van de aan de noord- en zuidzijde van de kern gelegen bedrijventerreinen. Als gevolg van de aanwezigheid van de bedrijventerrein lopen door de kern drie zware transportlijnen, te weten het Kanaal, de spoorlijn en de N252. Naast de bedrijvigheid op de bedrijventerrein bevinden zich ook in de kern enkele bedrijven. Met betrekking tot de in de kern gevestigde bedrijvigheid is het streefbeeld er op gericht om door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals woningbouw, de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk te houden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. De milieuzonering is vastgelegd in de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Op de bedrijfslocaties midden en tussen de woonbebouwing worden maximaal categorie 2 bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar geacht. Het gaat hierbij om bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing.

Uit de inschaling van de aanwezige bedrijven blijkt dat een aantal bedrijven niet past binnen het voorgestelde toelatingsbeleid. Bestaande rechten zullen evenwel worden gerespecteerd door middel van een specifieke subbestemming. Wanneer bestaande bedrijven uit de kern verplaatst worden, kunnen de vrijkomende locaties worden aangewend voor lokale bedrijven met maximaal categorie 2. Tevens kan gedacht worden aan het benutten van de locatie voor woningbouw. In voorkomend geval zal daarvoor een afzonderlijke, de daarvoor benodigde procedure worden gevoerd. Nieuwvestiging van bedrijven in een hogere categorie dan 2 zijn aangewezen op de bedrijventerreinen ten noorden en ten zuiden van de kern.

Ook komt het voor dat woningen en/of bij woningen behorende bijgebouwen gedeeltelijk in gebruik worden genomen voor activiteiten die niet direct als wonen kunnen worden aangemerkt, maar daarmee wel samenhangen. Dit gebruik voor traditionele vrije beroepen, andere vrije beroepen en andere bedrijfsmatige activiteiten zal in de toekomst verder toenemen. Met betrekking tot de toelaatbaarheid van dergelijke activiteiten zal gelet worden op de hinder die het gebruik oplevert voor het woonmilieu en de afbreuk die het gebruik doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

4.2.2 STREEFBEELD HORECA

Om inzicht te krijgen in de mate van geluidhinder en andere hinder van de gevestigde horeca in het plangebied is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende horeca-activiteiten aan de hand van hindercategorieën zijn gerangschikt naar de mate van hinder van het milieu. Hoe hoger de hinder van de horecavestiging, hoe hoger de categorie zal zijn waaronder de horecavestiging valt.

Ter voorkoming van hinder in de omgeving wordt in het plan met behulp van een milieuzonering aangegeven welke horecavestigingen uit milieuoogpunt toelaatbaar zijn. Deze zonering geeft aan welke categorieën uit de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar zijn in het plangebied. In het centrumgebied worden in het plangebied maximaal horecavestigingen uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar geacht. Hierbij gaat het om middelzware horeca die over het algemeen toelaatbaar is in gemengde gebieden, zoals een centrumgebied met detailhandel en voorzieningen.

4.2.3 STREEFBEELD VOORZIENINGEN

De gemeente streeft naar het in stand houden van het voorzieningenniveau. De recreatieve potenties en het water zijn min of meer onderbelicht. Deze elementen kunnen juist bijdragen aan het verbeteren van de uitstraling van Sas van Gent. Ook de beleving van het water dat door de kern heenloopt, kan worden versterkt door het creëren van ruimte om schepen te aanschouwen. De jachthaven aan de Oostkade is een zeer belangrijk element in de historische beleving van de oude kern. De jachten die in het centrum van de kern zijn gelegen benadrukken de beleving van het water optimaal.

4.2.4 STREEFBEELD OPENBARE RUIMTE

Geconstateerd is dat de openbare ruimte in Sas van Gent behoefte heeft aan kwaliteitsverbetering. De gemeente streeft naar de zorg voor een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte en een goed onderhoud van verharding en openbaar groen.

4.2.5 STREEFBEELD VERKEER

Ten aanzien van verkeer wordt in Sas van Gent een verkeersveilige inrichting van de kern nagestreefd met minimale hinder van het doorgaande verkeer door de kern. Het grote verkeersknelpunt vormt de N252. Bij de herinrichting van het CSM-terrein zal een nieuwe ontsluitingsstructuur worden aangelegd. Deze structuur kan een functie vervullen in de ontsluiting van het woongebied aan de westzijde van Sas van Gent, maar vormt geen nieuwe doorgaande ontsluiting. In Sas van Gent wordt momenteel her en der geparkeerd. Dit komt het straatbeeld niet ten goede. Een concentratie van parkeren is dan ook gewenst. De gemeente streeft naar een aantal parkeerplaatsen langs de aanlooproutes naar het centrum.

4.2.6 STREEFBEELD GROENSTRUCTUUR

Het realiseren van meer groenelementen versterkt de groenstructuur in Sas van Gent. Hierbij wordt in combinatie met waterkansen tevens gestreefd naar de versterking van de groen-blauwe beleving. In dit kader streeft de gemeente naar het beter leefbaar maken van de haven en het kanaal. Een combinatie tussen de Molenberg en het Dr. van Loypark is een gewenste ontwikkeling om een sterk groen hart in het centrum te creëren. Daarnaast vormt het Kanaaleiland een goede locatie voor recreatie.

4.2.7 STREEFBEELD HISTORISCH ERFGOED

De gemeente streeft ernaar de uniciteit van de historische elementen in Sas van Gent zo goed mogelijk vast te houden. Sas van Gent is een oude vestingstad met een rijke historie. Een groot deel van deze historie is niet meer zichtbaar in de kern. Het is zaak de aanwezige relictten, onder andere de Molenberg, watermolen en de oude sluis, in goede staat te bewaren dan wel te herstellen. Alle nog aanwezige relictten kunnen juist wel de historie van de kern benadrukken en bijdragen aan een hoogwaardige invulling van de openbare ruimte.

In de oude kern van Sas van Gent zijn onder andere de panden aan de Oostkade 31, ook bekend als de Hertog van Marlborough en Het Oude Klooster, uit de eerste helft van de 19^e eeuw, aan de Westkade 103/104, aangemerkt als Rijksmonument. Deze panden zijn momenteel in gebruik als kantoor. Aan het Bolwerk is als onderdeel van de oude verdedigingswerken een restant metselwerk van de fortificatie bewaard gebleven, waarin overblijfselen van een voormalige getijwatermolen voorkomen. Op het voormalige Bolwerk Generaliteit staat een stenen achtkantige zeldzame molenromp, daterend uit het tweede kwart van de 19^e eeuw. Nabij en onder de molenromp is een onderaards gangenstelsel uit de 17^e eeuw aanwezig. Het mogelijk terugbrengen van molenkap met wieden wordt niet voorzien.

4.4 Toekomstbeeld Structuurvisie Terneuzen 2010

In de Structuurvisie Terneuzen 2010 is ook een duidelijk toekomstbeeld voor de gehele gemeente verwoord. In dit bestemmingsplan wordt volstaan met een korte toelichting en een verwijzing naar de visie.

De gemeente Terneuzen – maar eigenlijk de regio Zeeuws-Vlaanderen - staat de komende periode voor de enorme uitdaging om in een (te) ontspannen woningmarkt – onder invloed van demografische ontwikkelingen als daling van de bevolking, stabilisatie van het aantal huishoudens en sterke vergrijzing – de huidige woningvoorraad van lage kwaliteit te herstructureren. Deze opgave is prominent aanwezig en zichtbaar in de stad Terneuzen waar behalve in de binnenstad met name de aanliggende vroeg naoorlogse wijken om aandacht vragen. Ingrepen in deze wijken kunnen gepaard gaan met een versterking van stedelijke groenzones, waardoor de ruimtelijke structuur van de stad wordt verbeterd. Ook in Sas van Gent en Sluiskil is de opgave prominent, getuige de daar reeds optredende achteruitgang en leegstand.

In de Kanaalzone is dat deel van de ontwikkelingsruimte van het industrieel-logistieke complex opgenomen dat naar verwachting in de komende 10 tot 15 jaar tot ontwikkeling wordt gebracht. Dit leidt tot een viertal robuuste ruimtelijke clusters van economische activiteiten, zowel op het gebied van industrie, logistiek als glastuinbouw. Daarin passen zonnig ook andere activiteiten met een milieubelasting die substantieel over de grenzen van het eigen terrein heen gaat.

Om de ruimtelijke clusters van economische activiteit van elkaar te scheiden, is op vier plaatsen voorzien in landschappelijke, groene verbindingen over het kanaal heen.

De grenzen van de Liniezone - in casu de grenzen van de Staats-Spaanse Linies - zijn aangegeven, zowel de grens van de Linie zelf als het invloedsgebied, waarbij het beleid erop gericht is deze herkenbaar te maken. De vergroting van de herkenbaarheid gaat hand in hand met de versterking van het recreatief routenetwerk dat langs en door de Liniezone slingert. Dit routenetwerk wordt gekoppeld aan de vestingsteden die in of aan de Liniezone gelegen zijn, te weten Axel, Sas van Gent, Philippine en Biervliet en gaat gepaard met de vermarkting van deze vestingsteden als centra van dag- en verblijfsrecreatie.

In de visiekaart nemen ook de kreken een vooraanstaande positie in als een samenhangende structuur voor natuurontwikkeling en recreatief medegebruik.

In de structuurvisie wordt de strategie (figuur 10) ook uitgewerkt.

Versterken

De mix van functies in de centrumgebieden van Axel, Biervliet, Philippine, Sluiskil en Sas van Gent vormt een spil in het maatschappelijke en sociale netwerk van de gemeente. Deze centrumfuncties zullen daar waar mogelijk worden versterkt.

Verbinden

De zuidelijke geleidingzone wordt gevormd door de begrenzing van de Autricherpolder aan de noord-oostzijde en de begrenzing van Ghellinckpolder aan de zuidwestzijde. Deze geleiding kent de meest landschappelijke insteek en dient tevens als ecologische verbinding.

Transformeren

Ghellinckpolder-Noord

Het gebied ten noorden van het bedrijventerrein Ghellinckpolder in Sas van Gent is aangemerkt als te transformeren. Een eventuele ontwikkeling van dit gebied tot bedrijventerrein is alleen mogelijk als de grotere gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein Ghellinckpolder (met name Cargill en Nedalco) uitbreidingswensen hebben die een directe relatie hebben met de activiteiten op het bestaande terrein. Daardoor kan een synergie ontstaan die elders niet bereikt wordt. Dit is een soortgelijke strategie als die al van toepassing is op de ontwikkeling van het Valuepark bij Dow, waar ook alleen plaats is voor bedrijven met een synergie-effect met Dow. Een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein Ghellinckpolder wordt landschappelijk ingepast met behulp van een groenzone ten noorden van de eventuele uitbreiding.

Kanaaleiland Sas van Gent

In Sas van Gent is het Kanaaleiland opgenomen als te transformeren gebied. Voor dit gebied bestaat nog onduidelijkheid over het toekomstig gebruik. Het toekomstig gebruik mag geen beperkingen opleggen aan het functioneren van het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Invulling wordt beperkt door regelgeving vanuit externe veiligheid.

Sasse Poort

In Sas van Gent is aan de zuidzijde een plan voor woon-werk-kavels in de markt gezet om een nieuwe overgang te creëren tussen de industriële activiteiten in de Poelpolder en de woonkern. Deze ontwikkeling komt echter al enkele jaren niet van de grond. Een herbezinning is aan de orde, waarbij het uitgangspunt van de overgang tussen wonen en werken overeind moet blijven.

Ontwikkelen

In Sas van Gent is het terrein van de oude suikerloodsen van Cargill aangekocht; deze zone ten noorden van het centrum zal worden ontwikkeld tot een gebied waarin diverse voorzieningen een plek krijgen.

Herstructureren

Woongebieden

In de gemeente is een aantal woongebieden aangewezen waarvan de bebouwde en onbebouwde omgeving zal worden geherstructureerd. Dit zijn de 'Witte wijk' en Sint Albert in Sas van Gent.

Werkgebieden

De werkgebieden van onder meer Stroodorp-Oost, Noordpolder in Axel en de Poelpolder/glasfabriek ten zuiden van Sas van Gent, worden geherstructureerd.

Behouden

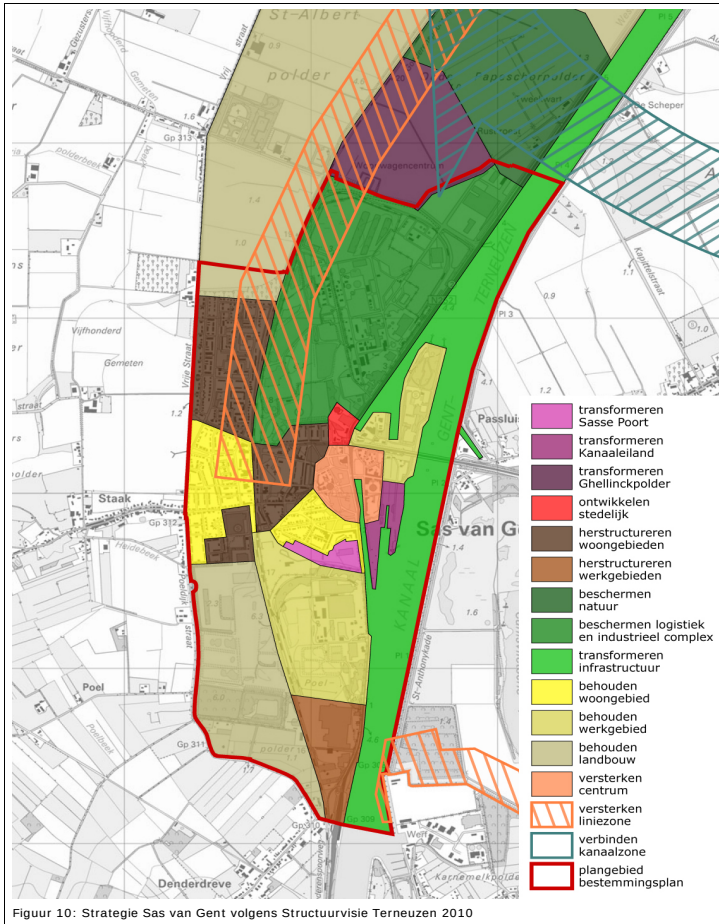
Woongebieden

Van de verschillende kernen binnen de gemeente vallen de meeste woonwijken en enkele wijken in Sas van Gent binnen de strategie 'behouden'. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Werkgebieden

De bestaande werkgebieden van Sas van Gent-Rosier worden behouden.

Bestemmingsplan 'Sas van Gent' – Toelichting, 24 mei 2012



Beschermen

Grootschalige industrieel-logistieke complexen

De grootschalige industrieel-logistieke complexen bestaan onder meer uit bedrijvigheid rondom Cargill bij Sas van Gent. Deze worden beschermd.

Gebiedsgerichte projecten

Suikerloodsen Sas van Gent

Vanuit het museumbeleid 2009-2012 van de gemeente Terneuzen is besloten om het terrein van de oude suikerloodsen van Cargill in Sas van Gent aan te kopen. Het strategisch project is erop gericht Sas van Gent een impuls te geven door nieuwe activiteiten toe te voegen en een aantal bestaande activiteiten te clusteren c.q. van een geschikte locatie te voorzien.

Geledingszone Westdorpe

Tussen het complex Koegorspolder/Axelse Vlakte aan de ene zijde van het Kanaal van Gent naar Terneuzen en het complex Ghellinckpolder aan de andere zijde is het enige stuk langs het Kanaal gelegen, waar niet aan een van de zijden industriële ontwikkeling plaatsvindt. Het strategische project is erop gericht een voldoende robuuste zone over te houden waardoor de landschappelijke openheid naar beide zijden gewaarborgd blijft. Hierbinnen wordt de ecologische verbinding ondersteund met maatregelen in het kanaal die dieren helpen het kanaal over te steken. Het project kent een sterke relatie met het project project Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte (noordelijke begrenzing) en met het project Opwaardering Staats-Spaanse Linies.

Opwaardering Staats-Spaanse Linies

De Staats-Spaanse Linies vormen een landschapspatroon met vestingwerken en aarden verdedigingswerken die op strategische plaatsen in het landschap opgetrokken werden om het land te verdedigen. Het strategisch project is erop gericht het herstel van de Staats-Spaanse Linies dat reeds in gang gezet is, verder te ondersteunen. Zowel door enkele relicten te herstellen en nieuwe functies toe te voegen maar vooral door het verband van de Linies in het landschap herkenbaarder te maken. Het project kent een sterke relatie met de projecten Uitwaaiergebieden Braakman e.o. en Uitwaaiergebied Otheense Kreek.

Verlevendiging centrumgebieden kernen

Terneuzen wordt gekenmerkt door een veelheid aan kernen met een eigen identiteit en met een veelkleurig verenigingsleven. Het strategisch project is erop gericht de centrumgebieden te faciliteren voor een grote diversiteit aan kleinschalige functies (zowel detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies als ambachten) die qua maat, schaal, uitstraling, verkeersaantrekkende werking en milieubelasting passen. Het project kent een relatie met het project Binnenstad Terneuzen (afstemming functies).

Kwaliteitsverbetering/verduinning woongebieden

De aandacht richt zich in dit strategisch project in eerste instantie op de vroeg naoorlogse woonwijken, waar de kwaliteit van de woningvoorraad niet meer voldoet aan de woonwensen van deze tijd. Zowel de verbetering van de kwaliteit van de woningen zelf als verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving maakt deel uit van het project.

De impact van dit strategisch project gaat de reikwijdte van de gemeente Terneuzen te boven. Daartoe wordt enerzijds de samenwerking gezocht met de buurgemeenten Hulst en Sluis, die voor een belangrijk deel met dezelfde problematiek en met dezelfde context van de woningmarkt te maken hebben. Gedrieën wordt een gezamenlijke aanpak voorgestaan, waarvoor ondersteuning gevraagd wordt van provincie, rijk en Europa. De gedachte leeft om een pilotproject op te starten, waarbij Zeeuws-Vlaanderen als proeftuin voor de demografische ontwikkeling in landelijke gebieden in Nederland gezien wordt én als experiment-regio voor de vermindering van de barrièrewerking van de grens kan dienen.

Het project kent relaties met de projecten Binnenstad Terneuzen en verlevendiging centrumgebieden kernen.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

Gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan, moet een verplichte plan-MER-procedure worden doorlopen. Door Witteveen+Bos is derhalve een planmilieueffectrapport d.d. 9 juni 2011 opgesteld met een aanvulling d.d. 19 oktober 2011; het milieubelang moet een volwaardig onderdeel van het planproces worden. Korthedshalve wordt voor de plan-MER met aanvulling naar bijlage 9 (separaat) verwezen. Op 24 oktober 2011 heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage geadviseerd over de plan-MER en de aanvulling erop.

Hieronder worden nog diverse milieuaspecten besproken, teneinde inzichtelijk te maken dat het bestemmingsplan niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

5.1 Geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg-, spoorweg- en industrielawaai. De aanleiding voor het onderzoek industrielawaai is dat de industrieterreinen Poel- en Ghellinkpolder een nieuwe invulling krijgen. Zo worden de zogenoemde grote lawaaimakers (bedrijven uit milieucategorie 4.1 en hoger) op bepaalde delen van de industrieterreinen uitgesloten en krijgen bepaalde delen van de industrieterreinen een andere bestemming. De omvang van de te zoneren industrieterreinen, waarop de zogenoemde grote lawaaimakers zijn toegestaan, wordt hierdoor kleiner. Voorts wordt in dit plan de bouw van nieuwe woningen binnen de zone van de industrieterreinen mogelijk gemaakt, hetgeen eveneens onderzoek noodzakelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek naar weg- en spoorweglawaai is noodzakelijk omdat binnen de zones van een aantal bestaande wegen en de goederenspoorlijn, de bouw van nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt. Voor het plangebied is een geluidsmodel opgesteld waarin naast de bestaande bronnen (industrie, weg- en spoorwegverkeer) ook de nieuwe planologische en verkeerskundige ontwikkelingen zijn meegenomen en is rekening gehouden met de toekomstverwachtingen van de bedrijven.

In bijlage 6 zijn de vaststellingsbesluiten hogere waarden opgenomen, waarover hierna meer.

5.1.1 INDUSTRIELAWAAI

Gezoneerde industrieterreinen

Op 28 augustus 1986 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sas van Gent een geluidszone vastgesteld rond de industrieterreinen Poel- en Ghellinkpolder. Dit betekent enerzijds beperkingen voor de industrie en anderzijds beperkingen voor de bouw van nieuwe woningen. Zo mag de geluidsbelasting vanwege de industrie niet meer bedragen dan 50 dB(A) buiten de zonegrens en mag de geluidsbelasting op de bestaande woningen of andere geluidsgevoelige objecten niet meer bedragen dan 55 dB(A) of de vastgestelde maximaal toelaatbare geluidsbelasting (MTG).

Voorts is in het kader van de Gebiedsgerichte benadering Kanaalzone (Plan van Aanpak uit 1992) afgesproken dat de geluidsbelasting op de eerstelijns bebouwing in de wijk St. Albert en het Bolwerk niet meer mag bedragen dan 58 dB(A) en op de woningen aan de zuidrand van de kern Sas van Gent niet meer dan 55 dB(A). Deze afspraak is over-eind gehouden in de Structuurvisie 2025, die op 16 december 2010 is vastgesteld.

Voor de nieuw geprojecteerde woningen in dit plan geldt een voorkeurswaarde van 50 dB(A). Wanneer niet aan deze waarde kan worden voldaan moeten er in principe maatregelen worden getroffen. Wanneer deze maatregelen ondoeltreffend zijn dan wel op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kunnen burgemeester en wethouders hogere waarden vaststellen. Bij vervangende nieuwbouw mag de hogere waarde niet meer bedragen dan 65 dB(A) en in alle andere gevallen niet meer dan 55 dB(A).

Het gezoneerde industrieterrein Poelpolder is verkleind omdat op de bedrijfsgronden ten noorden van Rosier geen grote lawaaimakers meer worden toegestaan (bedrijven uit milieucategorie 1 tot en met 3.2) en het voormalige industriegebied ten westen van de spoorlijn een agrarische bestemming krijgt. Verder behouden de woningen in het zuiden van de Poelpolder hun woonbestemming.

Het gezoneerde industrieterrein Ghellinckpolder wordt grotendeels verkleind aan de zuidzijde en een klein stukje aan de noordzijde. Hier krijgen alle gronden ten zuiden van het bedrijventerrein van Cargill en ten noorden van de Machinefabriek Sas van Gent een ander bestemming dan industrieterrein.

De berekende geluidscontouren voor de huidige vergunde situatie laten een wezenlijke verbetering zien voor het centrumgebied van Sas van Gent en ten zuiden van de Papegeulstraat ten opzichte van de contouren ten tijde van de vaststelling van de geluidszone in 1990. Voor de wijk St. Albert is de geluidsbelasting ook verminderd, maar in mindere mate. De lagere geluidsbelasting is voornamelijk toe te schrijven aan het vertrek van beide suikerfabrieken.

De te zoneren industrieterreinen zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 5.1. In zijn algemeenheid geldt dat de terreinen waarop bedrijven uit de hoogste milieucategorie zijn toegestaan op een grotere afstand van woningen of andere geluidsgevoelige objecten liggen dan terreinen waarop bedrijven uit een lagere milieucategorie zijn toegestaan. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de hernieuwde invulling van de industrieterreinen en de toekomstige ontwikkelingen bij de bedrijven, hoger wordt dan de in het Plan van Aanpak geformuleerde waarde van 58 dB(A) op de eerstelijns bebouwing in St. Albert en Bolwerk en 55 dB(A) op de woningen aan de zuidkant van de woonkern Sas van Gent. Om de nieuwe invulling van deze industrieterreinen en toekomstige ontwikkelingen toch te kunnen verwezenlijken zullen de bedrijven maatregelen moeten treffen. Zo worden bij beide industrieterreinen bronmaatregelen voorzien, waaronder logistieke maatregelen en aanpassingen in de bedrijfsvoering en is aan de westzijde van het industrieterrein Ghellinckpolder de aanleg van een geluidswal mogelijk gemaakt, middels een wijzigingsbevoegdheid, met een lengte van circa 650 meter en een hoogte van maximaal 20 meter ten opzichte van het maaiveld van het terrein van Cargill.

De conclusie luidt dat de huidige en toekomstige geluidsbelasting vanwege de industrieterreinen als gevolg van de herzonering, het treffen van bronmaatregelen en de mogelijkheid tot het realiseren van een geluidswal voldoet aan de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het Plan van Aanpak en aan de destijds vastgestelde MTG's voor de bestaande woningen of andere geluidsgevoelige objecten.

In het bestemmingsplan is tevens op een aantal locaties de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De geluidsbelasting bedraagt 56 dB(A) op de woningen aan de Beneluxstraat en tussen de 50 en 55 dB(A) op de overige woningen. Omdat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) in alle gevallen wordt overschreden en maatregelen om deze overschrijding teniet te doen op stedenbouwkundige en financiële bezwaren stuiten hebben burgemeester en wethouders besloten voor deze woningen hogere waarden vast te stellen. Voor de woningen aan de Beneluxstraat is een waarde vastgesteld van 58 dB(A) en voor de overige woningen 55 dB(A). De waarde voor de woningen aan de Beneluxstraat is overigens hoger dan de berekende waarde. Dit komt omdat deze woningen in de eerstelijnsbebouwing van St. Albert liggen, waarvan is afgesproken dat de geluidsbelasting 58 dB(A) mag bedragen.

Voorts zijn, als gevolg van het verkleinen van het gezoneerde industrieterrein Poelpolder, de woningen aan de Poeldijk, Spiegellaan, (uitgezonderd de woning Spiegellaan 1) en de woning aan de Westkade 14 binnen de zone komen te liggen. Hierdoor worden ook deze woningen thans beschermd tegen geluidhinder. De geluidsbelasting bedraagt tussen de 50 en 58 dB(A). Omdat ook bij deze woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen om deze overschrijding teniet te doen op stedenbouwkundige en financiële bezwaren stuiten zijn ook hiervoor hogere waarden vastgesteld. Deze waarden zijn vastgesteld door gedeputeerde staten van Zeeland omdat zij verband houden met een zonewijziging van een industrieterrein dat van regionaal belang is.

Alle planologische wijzigingen zijn hiermee realiseerbaar voor wat betreft het industrielawaai van de her-gezoneerde industrieterreinen.

Niet-gezoneerde industrieterreinen

Het bedrijventerrein ten noorden van Rosier is bestemd voor bedrijven uit een lichte milieucategorie (max. cat. 3.2). Bij deze bedrijven zal naar verwachting alleen overdag gewerkt worden. Doordat de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein overdag niet alle beschikbare geluidsruimte gebruiken, zal het geluidsniveau van de bedrijven op het gezoneerde terrein en het niet-gezoneerde terrein tezamen, niet boven de 55 dB(A) uitkomen ter plaatse van de woningen aan de zuidrand van de kern Sas van Gent. Hiermee wordt voldaan aan de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het Plan van Aanpak.

5.1.2 WEGVERKEERSLAWAAI

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidszone waarop de toegestane rijsnelheid meer dan 30 km/uur bedraagt. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in binnen of buitenstedelijk gebied. Binnen de zone gelden de grenswaarden van de Wet Geluidhinder. De voorkeurswaarde bedraagt 48 dB. Wanneer niet aan deze waarde wordt voldaan, dienen in principe maatregelen te worden getroffen, bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen of wallen of het toepassen van stil asfalt. Wanneer deze maatregelen ondoeltreffend zijn dan wel op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kunnen burgemeester en wethouders besluiten hogere waarden vast te stellen. Deze hogere waarde mag bij nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen in stedelijk gebied niet meer bedragen dan 63 dB.

In het plangebied hebben alle gezoneerde wegen waarlangs nieuwe woningen zijn voorzien een zonebreedte van 200 meter. Voor deze wegen zijn verkeerstellingen uitgevoerd op basis waarvan een prognose is gemaakt voor het jaar 2020. De woningen liggen voornamelijk binnen de bestemming 'centrum'. Veel van deze woningen waren op grond van het vorige bestemmingsplan al toegestaan. Alleen konden hiervoor niet eerder hogere waarden voor worden vastgesteld.

Uit de berekeningen is gebleken dat de geluidsbelasting op de woningen die zijn voorzien aan de Poelstraat/Stationsplein, Keizer Karelplein, Paul Krügersdreef en het gebied met de bestemming 'Centrum' meer bedraagt dan 48 dB. Voor deze woningen is het niet mogelijk gebleken om de geluidsbelasting door middel van het treffen van maatregelen te verlagen dan wel stuiten de maatregelen op stedenbouwkundige en/of financiële bezwaren. In verband hiermee hebben burgemeester en wethouders besloten om voor deze woningen een hogere waarde vast te stellen. De hogere waarden variëren van 51 dB voor de woningen aan de Poelstraat/Stationsplein tot 61 dB voor de woningen in het Centrumgebied.

5.1.3 SPOORWEGLAWAAI

Sinds 1 januari 2004 is de spoorlijn Gent-Terneuzen opgenomen in het Besluit geluidhinder spoorwegen (BGS) met een daarbij behorende geluidszone. De zonebreedte bedraagt 200 meter aan weerszijden van de buitenste spoorstaaf. De voorkeurswaarde voor nieuwe woningen binnen de zone bedraagt 55 dB. Wanneer niet aan deze waarden kan worden voldaan, dienen in principe maatregelen te worden getroffen, bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen of wallen. Wanneer deze maatregelen ondoeltreffend zijn dan wel op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kunnen burgemeester en wethouders besluiten hogere waarden vast te stellen. Deze hogere waarde mag bij woningen niet meer bedragen dan 68 dB.

Op basis van de door Vrom gehanteerde prognoses zijn de te verwachten intensiteiten bepaald voor dit spoorwegvak. Daarmee is de te verwachten geluidbelasting berekend voor de nieuwe woningen die binnen de 200 meter-zone liggen. Hieruit is gebleken dat de woningen die zijn voorzien aan de Poelstraat/Stationsplein, Paul Krügersdreef en de Beneluxstraat een geluidsbelasting ondervinden tussen de 57 en 67 dB. De geluidsbelasting op de overige woningen bedraagt 55 dB of minder. Voor de eerstgenoemde groep woningen is het niet mogelijk om door middel van het treffen van maatregelen de geluidsbelasting te verlagen. Ook hiervoor hebben burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld.

5.1.4 CUMULATIE GELUIDHINDER

Voor een aantal woningen zijn meerdere hogere waarden vastgesteld. Bij de vaststelling van de hogere waarden is met het cumulatieve effect van deze waarden rekening gehouden en geoordeeld dat deze aanvaardbaar is.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 WETTELIJK KADER

Bouwen

In artikel 8 van de Woningwet is opgenomen dat de gemeenten in hun bouwverordening voorschriften opnemen omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem.

Slopen

In de Bouwverordening is opgenomen dat, indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, het bodemonderzoek plaats dient te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

Wijziging functie

Bij een functiewijziging wordt beoordeeld of de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de beoogde functie. Voor de beoordeling kan gebruik worden gemaakt van reeds beschikbare bodemgegevens. Hiertoe kunnen bijvoorbeeld het bodemarchief, het Hinderwet- en Wet milieubeheerarchief, en de bodemkwaliteitskaart met bodembeheernota worden geraadpleegd. Indien de bestaande bodeminformatie ontoereikend is en met onvoldoende zekerheid kan worden bepaald of er sprake is van een verdachte locatie dan dient een vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd te worden.

Op basis van de resultaten wordt beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen diffuse en lokale verontreinigingen. De diffuse bodemkwaliteit wordt getoetst aan de gebruiksfuncties, die worden gerealiseerd, om vast te stellen of sprake is van humane risico's. Tevens wordt bepaald of de diffuse bodemkwaliteit voldoet aan de toekomstige functies van het plangebied. De toetsing van humane risico's vindt plaats met behulp van de risicotoolbox. Indien de diffuse bodemkwaliteit onvoldoende geschikt is voor het toekomstig gebruik wordt bepaald of er sprake is van gebruiksbeperkingen..

De toetsing van lokale verontreinigingen richt zich op het vaststellen van potentiële bronnen waar vermoedelijk een spoedeisend geval van bodemverontreiniging aanwezig is. Bij de vermoedelijk spoedeisende locatie, die onvoldoende is onderzocht, dient een aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de aard en omvang van de verontreiniging te bepalen. De niet spoedeisende locaties kunnen in een later stadium worden onderzocht, zodat de onderzoeksinspanning beter aansluit bij de ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.2 BODEMKWALITEIT

Achtergrondkwaliteit

Voor de gehele gemeente Terneuzen zijn een bodemkwaliteitskaart, een nota bodembeheer en een functieklasssekaart vastgesteld. De gemiddelde bodemkwaliteit in de woonwijken voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen, met uitzondering van de woon/werkwijken Sasse Poort, waar nog een sanering zal plaatsvinden, en het oude centrum waar de kwaliteitsklasse industrie betreft. Buitengebieden en naoorlogse woonwijken voldoen aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarden. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodemkwaliteit van een aantal bedrijfsterreinen (provincie Zeeland bevoegd gezag inzake vergunning) niet bekend is.

De toepassingseis volgens het generiek kader van het Besluit bodemkwaliteit is afhankelijk van de bodemkwaliteitsklasse en de bodemfunctieklassse van de ontvangende bodem. De toe te passen partij grond of bagger dient te voldoen aan de strengste norm.

Lokale verontreinigingen

De lokale verontreinigingen binnen het plangebied worden getoetst aan de hand van de Circulaire bodemsanering om na te gaan of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, of het saneringscriterium wordt overschreden en in welke mate de verontreiniging spoedeisend is. Indien er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is er sprake van een saneringsplicht. In dit geval is de Wet bodembescherming van toepassing en dienen de procedures uit de Wet bodembescherming gevolgd te worden. In overleg met het bevoegd gezag Wet bodembescherming kan bepaald worden of gesaneerd dient te worden of dat kan worden volstaan met beheersmaatregelen.

5.2.3 CONCLUSIE

Het voorgenomen plan is in lijn met de bepalingen uit het Besluit bodemkwaliteit. Vanwege het conserverend karakter van dit bestemmingsplan wordt het niet noodzakelijk geacht om de algemene bodemkwaliteit vast te stellen van het gehele plangebied. Bij concrete bouw- en sloopwerkzaamheden en/of bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheden artikel 3.6, lid 1, sub a Wro wordt aan de hand van de geldende wet- en regelgeving (Woningwet en Bouwverordening) getoetst of de bodemkwaliteit voldoet voor het beoogde bodemgebruik.

5.3 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening worden gehouden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent' is in de 100 meter zone rondom Sas van Gent geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven mogelijk. Daarnaast geldt voor bestaande bedrijven de beperking dat zowel een neventak intensieve veehouderij als een neventak glastuinbouw niet zijn toegestaan. Tevens zijn binnen de zone van 50 meter rondom de kern geen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen toegestaan.

5.4 Externe veiligheid

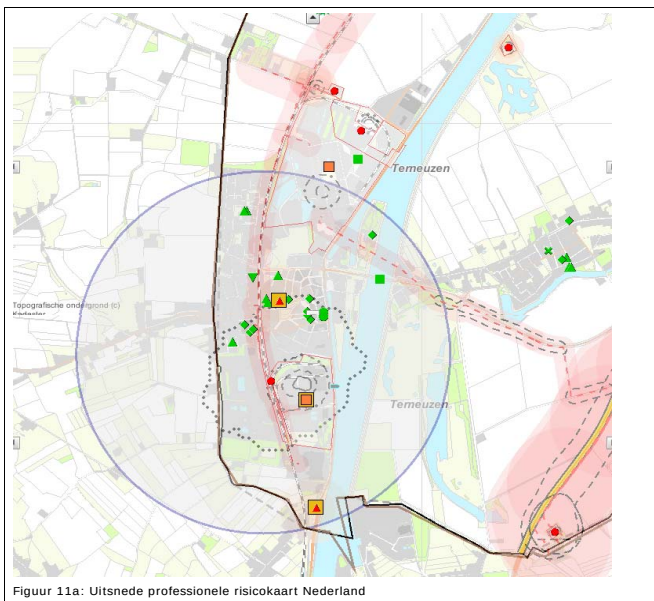
5.4.1 INVENTARISATIE EN TOETS

In de kern Sas van Gent bevinden zich verschillende risicobronnen (zie figuur 11a):

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de N252 en de N683;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (grens België - Sluiskil);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water (Kanaal Gent - Terneuzen).
- aardgastransport door hogedruk aardgastransportleidingen van Gasunie;
- gasreducerstation Zelzate aan de Stekkerweg in Westdorpe;
- opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij kunstmestproducent Rosier aan de Westkade 38a;
- opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij Cargill aan de Nijverheidsstraat 1;
- opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij alcoholproducent Nedalco aan de Nijverheidsstraat ong.;
- opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij de chemische plant van VFT Belgium aan de Vredekaai 18 in Zelzate;
- het rangeren van met gevaarlijke stoffen beladen goederentrein op een emplacement aan de Stationsweg 1;
- LPG-tankstation Avia aan het Paardenvest 12a;
- LPG-tankstation FINA aan de Westkade 12.

Dit hoofdstuk is gebaseerd op de documenten 'Externe veiligheid bestemmingsplan Sas van Gent. Vervoer gevaarlijke stoffen' (AVIV, 2011), 'Externe veiligheid bestemmingsplan Sas van Gent. Stationaire bronnen' (AVIV, 2011) en 'Risicoberekening gastransportleidingen Z-553-01, Z-553-04 en Z-553-06' (KEMA, 2010). Deze documenten zijn in de bijlagen opgenomen.

Hieronder zijn per risicobron de resultaten en conclusies weergegeven van de externe veiligheidsonderzoeken.



5.4.2 VERVOER VAN GEVAARLIJKE STOFFEN OVER DE WEG

Het transport van gevaarlijke stoffen binnen de kern Sas van Gent vindt plaats over de provinciale weg N252 Terneuzen - Sas van Gent. Op basis van de kaartinspectie en het RRGs is het niet aannemelijk dat over de N683 (Oostpoortweg) significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze weg wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

Tabel 1 toont gegevens over de jaarintensiteit beladen bulktransporten in 2005 over de N252. Deze intensiteit is afgeleid uit tellingen in 2005 verricht in opdracht van Rijkswaterstaat DVS op telpuntnummer Ze033 (N252 Terneuzen - Sas van Gent). Bij de risicoberekening wordt standaard aangenomen dat 70% van het transport overdag plaatsvindt en 30% 's nachts.

Voor de huidige situatie (2011) en de toekomstige situatie (2020) wordt uitgegaan van de jaarlijkse groeipercentages van het Global Economy scenario vastgesteld door Rijkswaterstaat DVS in de Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2007.

Tabel 1: intensiteit vervoer gevaarlijke stoffen N252

Type	Stof categorie	Intensiteit 2005	Groei per jaar [%]	Intensiteit 2011	Intensiteit 2020
Brandbaar gas	GF3	66	0.0	66	66
Brandbare vloeistof	LF1	952	1	1011	1105
	LF2	427	1	453	496
Toxische vloeistof	LT2	33	2.7	39	49

Alleen stofcategoriën met een intensiteit groter dan nul zijn opgenomen in de tabel.

Plaatsgebonden risico

Berekeningen hebben niet geleid tot een contour voor de grenswaarde van 1,0 10⁻⁶/jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied langs dit traject.

Groepsrisico

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. De berekeningen van het groepsrisico zijn daarom gebaseerd op de bestaande omgeving. Het groepsrisico is berekend voor twee situaties:

1. Transport 2011
2. Transport 2020

Tabel 2 toont de mate van overschrijding van de oriëntatiewaarde. Er is aangegeven hoeveel de berekende frequentie op een bepaald aantal slachtoffers maximaal afwijkt van de oriëntatiewaarde. Een waarde van bijvoorbeeld 0.002 in de huidige situatie betekent dat het berekende GR over de gehele curve voor een zeker aantal slachtoffers 500 keer zo klein is als de oriëntatiewaarde.

Door het huidige transport van gevaarlijke stoffen is het groepsrisico 500 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het toekomstige transport leidt niet tot een meetbare toename van het groepsrisico. De oorzaak hiervoor is dat er in de prognose tot 2020 geen groei van het transport van LPG (stofcategorie GF3) is verondersteld. Het groepsrisico wordt hoofdzakelijk bepaald door het transport van LPG.

Tabel 2. Groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)

Omgeving	Intensiteit vervoer gevaarlijke stoffen	Factor t.o.v. OW	Bij aantal slachtoffers
Bestaand	2011	0.002	48
Bestaand	2020	0.002	48

Conclusies

Uit risicoberekeningen blijkt dat het transport van gevaarlijke stoffen over de N252 niet leidt tot overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en/of de orientatiewaarde van het groepsrisico. De externe veiligheid zal als gevolg van het wegvalen van het vervoer van LPG door de kern van Sas van Gent licht verbeteren. Het wegtransport van gevaarlijke stoffen door de kern Sas van Gent leidt na uitvoering van het bestemmingsplan niet tot grote risico's ten aanzien van de externe veiligheid.

5.4.3 VERVOER VAN GEVAARLIJKE STOFFEN OVER HET SPOOR (GRENS BELGIE - SLUISKIL)

In het plangebied is een spoortraject gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit betreft baanvak 110 (Sluiskil - Sas van Gent - Zelzate (B)). Voor de huidige vervoerssituatie is gebruik gemaakt van de realisatiecijfers 2009. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van het Rijksontwerp Basisnet Spoor van 8 juli 2010. Er is aangenomen dat het transport voor 33% gedurende de dag en voor 67% gedurende de nacht plaatsvindt. Verder is aangenomen dat het transport van gevaarlijke stoffen in bonte treinen⁵ plaatsvindt.

In het ontwerp Basisnet Spoor is rekening gehouden met het kopwisselen van treinen met ketelwagens ammoniak op het emplacement Sas van Gent. Het traject Sluiskil - Sas van Gent (ten noorden van het emplacement) heeft hierdoor een hogere transportintensiteit voor ammoniak dan het traject Sas van Gent - Zelzate (B) (ten zuiden van het emplacement). Door het kopwisselen rijdt een deel van het ammoniaktransport namelijk twee keer over het traject Sluiskil - Sas van Gent, het overige gedeelte rijdt door naar België. Bij de realisatiecijfers van 2009 is hierin geen onderscheid aangebracht. De tabellen 3 en 4 tonen de jaarintensiteit van beladen spoorketelwagens op baanvak 110.

Tabel 3. Jaarintensiteit spoortraject Sluiskil - Sas van Gent (110)

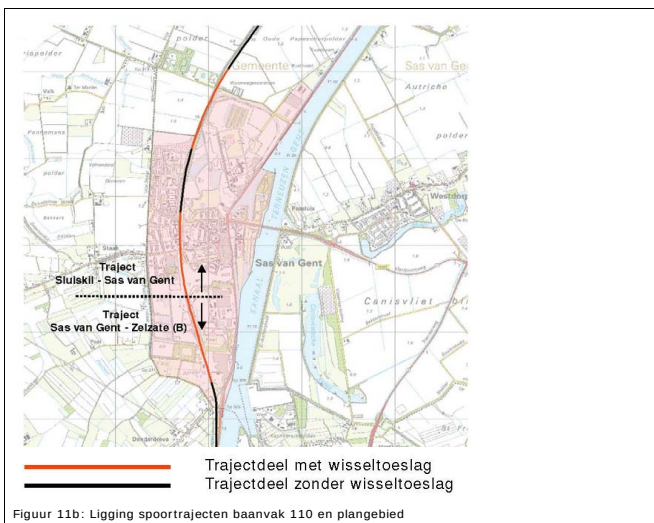
Hoofdcategorie	Stofcat.	Voorbeeldstof	2009	Ontwerp basisnet
Brandbaar gas	A	Propana	3700	4600
Toxisch gas	B2	Ammoniak	550	2160
	B3	Chloor	0	0
Brandbare vloeistof	C3	Pentaa	30	3250
Toxische vloeistof	D3	Acrylnitril	0	910
	D4	Acroleïne	20	80

⁵ Bonte trein: vervoer van losse wagens of kleine groepen wagens, die onderweg gerangeerd worden van de ene trein in de andere (in dit onderzoek samengesteld uit meerdere stoffen)

Tabel 4. Jaarintensiteit spoortraject Sas van Gent - Zelzate (B) (110)

Hoofdcategorie	Stofcat.	Voorbeeldstof	2009	Ontwerp basisnet
Brandbaar gas	A	Propana	3700	4600
Toxisch gas	B2	Ammoniak	550	1160
	B3	Chloor	0	0
Brandbare vloeistof	C3	Pentaa	30	3250
Toxische vloeistof	D3	Acrylnitril	0	910
	D4	Acroleine	20	80

Figuur 11b toont de ligging van de trajecten.



Figuur 11b: Ligging spoortrajecten baanvak 110 en plangebied

Plaatsgebonden risico

Berekeningen hebben niet geleid tot een contour voor de grenswaarde $1,0 \cdot 10^{-6}$ /jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Groepsrisico

Het bestemmingsplan Sas van Gent is conserverend van aard. De berekeningen van het groepsrisico zijn daarom gebaseerd op de bestaande omgeving. Het groepsrisico is berekend voor twee situaties:

1. Realisatiecijfers 2009
2. Rijksontwerp Basisnet

Tabel 5 toont de mate van overschrijding van de oriëntatiewaarde. Er is aangegeven hoeveel de berekende frequentie op een bepaald aantal slachtoffers maximaal afwijkt van de oriëntatiewaarde. Een waarde van bijvoorbeeld 0.033 betekent dat het berekende GR over de gehele curve voor een zeker aantal slachtoffers minimaal 30 keer zo klein is als de oriëntatiewaarde.

Tabel 5. Groepsrisico als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)

Omgeving	Intensiteit vervoer gevaarlijke stoffen	Factor t.o.v. OW	Bij aantal slachtoffers
Bestaand	2009	0.028	129
Bestaand	Rijksontwerp basisnet	0.033	129

Conclusies

Uit risicoberekeningen blijkt dat het spoortransport van gevaarlijke stoffen over het baanvak Grens België - Sluiskil niet leidt tot overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en/of de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

5.4.4 VAARWEG KANAAL GENT - TERNEUZEN

De risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over het kanaal Gent-Terneuzen zijn in dit project niet opnieuw berekend. Gebruik is gemaakt van de resultaten van een eerdere studie⁶.

De risico's kunnen niet met de standaardapplicatie RBM II worden berekend, omdat het transport van gevaarlijke stoffen ook met zeeschepen plaatsvindt. De mogelijke aanvaringen tussen zeeschepen en binnenschepen gevolgd door uitstroming introduceren scenario's die niet in de standaard rekenmethodiek zijn verwerkt. In studies voor vaarwegen waarop ook zeeschepen varen, wordt met specifieke programmatuur gerekend. Een landelijk rekenprotocol is wel beschikbaar⁷, maar nog niet definitief vastgesteld.

Plaatsgebonden risico

Berekeningen leiden niet tot een contour voor de grenswaarde van $1,0 \cdot 10^{-6}$ /jaar. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

⁶ AVIV (2005). Risico inventarisatie transport gevaarlijke stoffen Zeeland, Risicoanalyse kanaal Gent Terneuzen.

⁷ DNV/AVIV (2000) Risicoanalyse zee- en binnenvaart, het protocol.

Groepsrisico

Het groepsrisico ter hoogte van Sas van Gent is meer dan een factor 1000 kleiner dan de oriëntatiewaarde.

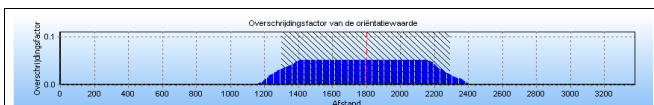
5.4.5 HOGEDRUK AARDGASTRANSPORTELEIDINGEN

Voor de hogedruk aardgastransportleidingen heeft KEMA in 2010 risicoberekeningen uitgevoerd⁸. De resultaten hiervan zijn hieronder weergegeven. In de bijlage is de gehele rapportage opgenomen.

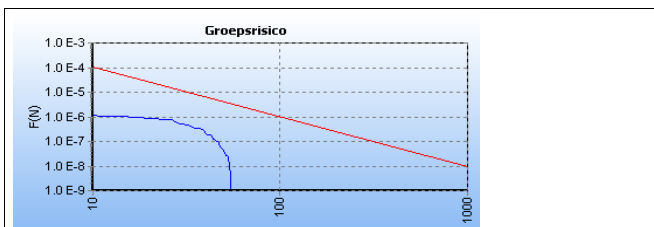
Resultaten PR-berekeningen

Voor de gastransportleidingen is een plaatsgebonden risicoberekening uitgevoerd. Deze berekeningen wijzen uit dat het PR van de Z-553-01 plaatselijk groter is dan 10^{-6} per jaar. Binnen deze PR 10^{-6} -contour staan echter geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Hierdoor wordt voldaan aan de wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico.

Resultaten GR-berekening Z-553-01



Figuur 12a: Overschrijdingsfactor uitgezet tegen stationing van de Z-553-01, situatie 'effectbeschrijving 2020'. Het gearceerde deel geeft de kilometer aan waarover de FN-curve is berekend.



Figuur 12b: FN-curve worst-casesegment Z-553-01, situatie 'effectbeschrijving 2020'. Overschrijdingsfactor 0.05.

⁸ KEMA (2010). Risicoberekening gastransportleidingen Z-553-01, Z-553-04 en Z-553-06, kenmerk 66912927-GCS 10-51444, 21 oktober 2010 RPC.

5.4.6 GASREDUCEERSTATION ZELZATE

Voor het gasreducerstation zijn twee 10^{-6} -PR-contouren berekend, maar deze liggen binnen de terreingrens. Vanwege de ligging van het reducerstation op twee kilometer afstand tot het plangebied, is geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

5.4.7 ROSIER

Chemieconcern Rosier valt onder de werkingskracht van het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Het bevoegd gezag Wet Milieubeheer voor de vergunningverlening aan Rosier is de provincie Zeeland. De provincie heeft een kopie van de vigerende risicoanalyse ter beschikking gesteld. De bevindingen daarvan zijn hieronder samengevat:

- De berekening is uitgevoerd met Safeti-NL, versie 6.53.1. Voor een nieuw op te stellen QRA is momenteel versie 6.54 vereist. Voor de in dit geval risicobepalende installaties en scenario's betekent dit echter geen wijziging, zodat de resultaten ook nu nog representatief zijn.
- Het extern risico van Rosier wordt geheel bepaald door de opslag en verlading van ammoniak.
- Het invloedsgebied bedraagt 1600 meter rondom de opslagtank en wordt bepaald door het scenario instantaan falen vrijkomen van de tankinhoud overdag (weersklasse D5).
- De 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico ligt aan de westkant van het bedrijf buiten de terreingrens over het braakliggende Rhodiaterein.
- Het groepsrisico bedraagt 0.34 maal de oriëntatiewaarde bij 200 slachtoffers.
- De groepsrisicoberekening is representatief voor de huidige situatie. De bevolkingsdichtheden zijn ruim gekozen. De nieuwe invulling van het bedrijventerrein de Sasse Poort is in de berekeningen verwerkt.

5.4.8 CARGILL

Voedselproducent Cargill valt net als Rosier onder de werkingskracht van het BRZO. Het bevoegd gezag Wet Milieubeheer voor de vergunningverlening aan Cargill is de provincie Zeeland. De provincie heeft een kopie van de vigerende risicoanalyse ter beschikking gesteld. De bevindingen daarvan zijn samengevat:

- De berekening is uitgevoerd met Safeti-NL versie 6.54. Dit is de momenteel vereiste versie.
- Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door een lekkage van POCL3 uit een vat in de opslagkluis.
- De 10^{-6} -contour ligt binnen de terreingrens.
- Er is geen groepsrisico. Het berekende aantal slachtoffers is kleiner dan 10.
- Het invloedsgebied bestrijkt 1120 meter rondom het voorraadvat POC13.
- De groepsrisicoberekening is representatief voor de huidige situatie. De bevolkingsdichtheden zijn ruim gekozen (dichtheid 100/ha in de bebouwde kommen).

5.4.9 NEDALCO

Alcoholproducent Nedalco valt onder de werkingskracht van het Bevi. Het bevoegd gezag Wet Milieubeheer voor de vergunningverlening aan Koninklijke Nedalco is de provincie Zeeland. De provincie heeft een kopie van de vigerende risicoanalyse ter beschikking gesteld. De bevindingen daarvan zijn samengevat:

- De berekening is uitgevoerd met Safeti-NL versie 6.54. Dit is de momenteel vereiste versie.
- Het plaatsgebonden risico voldoet aan de grens- en richtwaarde. De 10⁻⁶-contour reikt aan de noordoost zijde van het terrein tot circa 20 meter buiten de terreingrens.
- Er is geen groepsrisico, omdat binnen het invloedsgebied geen personen aanwezig zijn.
- Het invloedsgebied bestrijkt een afstand van 70 meter vanaf de tankput.

5.4.10 VFT BELGIUM

Chemieconcern VFT Belgium valt onder de werkingskracht van de Seveso-richtlijn, en is aangemerkt als een zogenoemde 'hoogdrempelinrichting'. Dit betekent dat zij volgens Vlaamse regelgeving verplicht zijn om een omgevingsveiligheidsrapport in te dienen. Uit dit rapport blijkt dat zich geen gebieden met kwetsbare locaties binnen de letale zones die verbonden zijn aan de activiteiten van VFT bevinden en dat VFT Belgium niet leidt tot letale effecten op Nederlands grondgebied.

5.4.11 EMPLACEMENT SAS VAN GENT

In de kern Sas van Gent exploiteert ProRail een emplacement. Op dit emplacement wordt gerangeerd met goederentreinen, waaronder treinen die zijn beladen met gevaarlijke stoffen. ProRail heeft in september 2004 een oprichtingsvergunning aangevraagd voor het bedrijven van een spoorwegemplacement met bijbehorende faciliteiten. De gemeente Terneuzen heeft op 6 maart 2007 de milieuvergunning verleend. Eén van de activiteiten op het emplacement is het behandelen van wagens met gevaarlijke stoffen. Bij de vergunningsbeschikking zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- Bij het samenstellen van treinen mag slechts één rangeerdeel tegelijk worden verplaatst;
- Het stoten van wagons is niet toegestaan;
- Rangeerhandelingen mogen niet gelijktijdig met aankomst en vertrek van treinen worden uitgevoerd;
- Wagons met gevaarlijke stoffen mogen niet worden geladen of gelost.

Het spoorwegemplacement Sas van Gent wordt genoemd in bijlage 3 van de Revi. Daarmee is het Bevi van toepassing op ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van de inrichting. Het Bevi geeft aan dat het bevoegd gezag bij het nemen van een ruimtelijk besluit binnen het invloedsgebied van de inrichting:

- de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht moet nemen;
- rekening moet houden met de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico moet verantwoorden.

Daartoe moet een actuele kwantitatieve risicoanalyse (QRA) beschikbaar zijn. 'Actueel' betekent in dit geval dat de QRA is gebaseerd op de maximale mogelijkheden die de vergunning biedt

De gemeente Terneuzen heeft de aan de beschikking ten grondslag liggende risicoanalyses ter beschikking gesteld. De bevindingen daarvan zijn hieronder samengevat:

- De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenpakket SAVEII. Dit pakket voldoet niet aan de huidige vereisten.
- Het plaatsgebonden risico is kleiner dan 10^{-6} per jaar;
- Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde. De overschrijding bedraagt een factor 4.1 bij 77 slachtoffers.
- De gehanteerde bevolkingsgegevens zijn representatief voor de huidige situatie. De bevolkingsdichtheden zijn ruim gekozen. De nieuwe invulling van het bedrijventerrein de Sasse Poort is in de berekeningen verwerkt.
- Het invloedsgebied wordt bepaald door de continue uitstroming van een ammoniakwagon en bedraagt 1600 meter.

De conclusie is dat de risicoanalyserapporten niet meer voldoen aan de vigerende eisen voor de onderbouwing van het ruimtelijk besluit. Met name het gebruikte rekenpakket is verouderd. De overige gegevens voldoen wel aan de vereisten.

Om deze beperking op te heffen is de meest recente risicoanalyse herhaald met Safeti-NL 6.54. De uitgangspunten voor de berekening zijn dezelfde. De bevolkingsgegevens zijn ontleend aan het populatiebestand groepsrisicoberekeningen. De ontwikkelingen Sasse Poort en Canadalaan zijn daaraan toegevoegd, zoals in de genoemde studies.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is kleiner dan 10^{-6} per jaar.

Groepsrisico

Het invloedsgebied bestrijkt circa 1100 meter rond de inrichting. Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde. De overschrijding bedraagt een factor 8.1 bij 250 slachtoffers.

5.4.12 LPG-TANKSTATION AVIA EN FINA

De milieuvergunningen voor LPG-tankstation Avia en LPG-tankstation FINA zijn ingetrokken. De verkoop van LPG voor beide tankstations is daarmee stopgezet. LPG-tankstations Avia en FINA zijn daardoor niet langer relevant voor de externe veiligheid.

5.4.13 CONCLUSIES EXTERNE VEILIGHEID

In de kern Sas van Gent bevinden zich veel verschillende risicobronnen voor de externe veiligheid. Uit risicoberekeningen blijkt echter dat geen van de risicobronnen leidt tot overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico. Bij het emplacement Sas van Gent is een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Deze overschrijding acht het college van burgemeester en wethouders verantwoord. Dit is uitgewerkt in de 'verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Sas van Gent' (2011), opgenomen in bijlage 7. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eisen die vanuit de wet- en regelgeving voor externe veiligheid worden gesteld.

Binnen het plangebied loopt overigens een aantal leidingen, welke vallen onder de werking van het Bevb, van kracht sinds 1 januari 2011. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 5.7 uit deze plantoelichting.

5.5 Geur

5.5.1 DE HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

De geurbelasting in Sas van Gent wordt -gezien de activiteiten in het gebied en het klachtenpatroon- geheel bepaald door twee bedrijven: Cargill Benelux BV aan de noordzijde van Sas van Gent en Rosier Nederland BV aan de zuidzijde. Het aantal geurklachten per jaar die geregistreerd zijn bij de provincie Zeeland in 2002 tot 2006 van Cargill varieert tussen 3 en 12 (gemiddeld circa 8 per jaar) en van Rosier tussen 33 en 67 (gemiddeld circa 55). Mogelijk dat de overheersende windrichting (zuidwestelijk) een rol speelt bij het hoge(re) aantal klachten van Rosier. Van 2007 tot 2010 is het aantal klachten echter afgenomen: gemiddeld 3 - 4 geverifieerde klachten per jaar van Cargill en 15 van Rosier. Met name in 2009 en 2010 is er een grote afname van klachten van Rosier te zien (totaal gemiddeld 6 klachten per jaar, waarvan 2 per jaar geverifieerd).

Er is in de afgelopen 10 jaar een groot aantal geuronderzoeken uitgevoerd in het kader van de (provinciale) milieuvergunningen van de twee hierboven genoemde bedrijven. Voor beide bedrijven zijn de vergunningen recent: de revisievergunning van Cargill is van 2 december 2008 en die van Rosier is van 11 mei 2010.

Cargill

Bij Cargill wordt maïs en tarwe verwerkt tot zetmeel. Het onderzoek van Cargill dateert van mei 2006⁹ en vormt onderdeel van de vigerende milieuvergunning van 2008. In het onderzoek is bepaald dat de geurbelasting aan de noordelijke rand van Sas van Gent maximaal 14 ge/m³ (98-percentiel) bedraagt. De geurconcentratie bij een hedonische waarde van H = -2 is in het onderzoek bepaald op gemiddeld 27 ge/m³; deze concentratie (als 98-percentiel) komt niet voor buiten de terreingrens van Cargill. Hieruit volgt dat -gezien het provinciale geurbeleid- de grenswaarde voor ernstige hinder ten gevolge van Cargill niet wordt overschreden. Daarmee wordt voor Cargill ook voldaan aan de landelijke beleidsdoelstelling.

De geurconcentratie bij hedonische waarde H = -1 bedraagt gemiddeld 3,7 ge/m³ en deze contour (als 98-percentiel) ligt over geheel Sas van Gent. In de milieuvergunning heeft GS overwogen dat deze contour vergund kan worden, onder andere gelet op het feit dat BBT is toegepast. Verder wordt overwogen dat aannemelijk is dat aanvullende maatregelen in de komende jaren een verbetering zullen geven. Elke vier jaar dient geuronderzoek te worden uitgevoerd om de voortgang te beoordelen.

⁹ Rapport 'Geuronderzoek Cerestar Benelux BV te Sas van Gent', nr. CERS05A3, PRA Odournet, Amsterdam, 3 mei 2006.

Rosier

Rosier is een producent van kunstmeststoffen. Voor Rosier is in het kader van de revisievergunning van april 2000 voor een aantal belangrijke geurbronnen de emissiesituatie verbeterd. Dit heeft de geurbelasting in de omgeving destijds met globaal een factor drie verlaagd en de geurhinder significant doen afnemen tussen 1997 en 2002¹⁰. Op basis van de laatste meetgegevens¹¹ is de geurbelasting aan de zuidelijke kant van de woonbebouwing van Sas van Gent nog verder afgenomen, tot maximaal circa 2 ge/m³ (98-percentiel). Deze metingen zijn verricht naar aanleiding van aanvullende geurberkende maatregelen. Het onderzoek vormt onderdeel van de vigerende milieuvergunning van 2010. Op basis van de onderzochte hedonische waarden van de geur van Rosier, blijkt dat ruimschoots aan het provinciale geurbeleid voor bestaande geurgevoelige bestemmingen wordt voldaan. De richtwaarde voor geurgevoelige bestemmingen in nieuwe situaties ($H = -1$ als 99,5-percentiel) wordt in de woonomgeving alleen overschreden op de zuidpunt van Kanaaleiland.

Het thans ruim kunnen voldoen aan het geurbeleid lijkt in overeenstemming met de geconstateerde sterke afname van het aantal geurklachten afkomstig van Rosier.

5.5.2 DE TOEKOMSTIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

Het bestemmingsplan Sas van Gent omvat de woonkern van Sas van Gent en is overwegend gericht op de bestaande bebouwde gebieden. Naast de afweging van de aanvaardbaarheid van geurhinder voor de (bestaande) woonbebouwing dient ook rekening te worden gehouden met eventuele toekomstige industriële ontwikkelingen, zodanig dat enerzijds voldoende geborgd is dat geen onacceptabele toename van geurbelasting in de woongebieden zal gaan optreden en anderzijds dat er voldoende speelruimte is voor bedrijven om zich te vestigen.

Centraal uitgangspunt van het landelijke en provinciale geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Verder geldt dat voor zover er wel sprake is van hinder, deze tenminste acceptabel dient te zijn. In het onderhavige bestemmingsplan wordt geen nieuwe woningbouw voorzien en in dat licht is er in het plan geen strijdigheid met het geurbeleid.

De geurrelevante bedrijven die thans aanwezig zijn in het gebied, zijn Rosier aan de zuidkant en Cargill aan de noordkant. Beide bedrijven hebben recente vergunningen waarin de geurbelasting voor de komende jaren is vastgelegd en beide bedrijven vallen onder de Europese IPPC richtlijn¹².

¹⁰ Telefonisch leefsituatie onderzoek (TLO) Kanaalzone Zeeuws-Vlaanderen. Witteveen+Bos, Deventer, 1997 en 2002, in opdracht van de provincie Zeeland.

¹¹ Geuronderzoek Rosier 2007/2008, nr. ZUCH07A4, PRG Odournet, Amsterdam, december 2008.

¹² Bij vergunningverlening en handhaving van deze bedrijven zal het toepassen van beste beschikbare technieken (BBT), conform de IPPC richtlijn, het uitgangspunt zijn. Het toepassen van BBT moet leiden tot het gebruik van die techniek die een zodanige emissiereductie tot gevolg heeft dat bedrijven hun bijdragen aan de reeds aanwezige geurbelasting minimaliseren. Het is dan ook de verwachting dat deze aanpak zal leiden tot een verdere vermindering van de geurbelasting in het gebied. De thans aanwezige situatie kan daarmee als een bovengrens gezien worden.

De totale geurbelasting is in de afgelopen decennia afgenomen en daarmee ook het klachten- en hinderpatroon. Deze afname is mede het gevolg van maatregelen die bij de bedrijven zijn getroffen en zijn vastgelegd in de vergunningen.

Daar het voldoende aannemelijk en gegarandeerd is dat de geurhinder alleen een afnemende tendens kan hebben en niet zal toenemen, is het vaststellen van een nieuw conserverend bestemmingsplan voor de kern Sas van Gent vanuit oogpunt van geurhinder acceptabel en verantwoord.

5.6 Luchtkwaliteit

Het voorontwerp bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit houdt in dat geen activiteiten anders dan de bestaande situatie worden voorzien. Voor het aspect luchtkwaliteit betekent dit dat de vaststelling van het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit en dat op dit aspect in beginsel geen belemmering bestaat voor de besluitvorming. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat echter behoefte om de luchtkwaliteit in beeld te brengen aangezien in het verleden overschrijdingen van grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gerapporteerd.

5.6.1 WETTELIJK KADER

In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteiteisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij is tevens weergegeven wanneer deze grenswaarden in werking treden.

stof	criterium	grenswaarde (µg/m ³)	ingangsdatum (inclusief derogatie)
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2015
	uurgemiddelde concentratie (mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden)	200	1 januari 2015
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2005
	etmaalgemiddelde concentratie (mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden)	50	11 juni 2011

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- de vaststelling, al dan niet in combinatie met maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit (maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling, al dan niet in combinatie met de met maatregelen, per saldo verbeterd of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbeterd (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO_2 en/of PM_{10} , ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO_2 en PM_{10} als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Op 19 december 2008 is een wijziging van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (RBL) in werking getreden. Met deze wijziging wordt het 'toepasbaarheidbeginsel' geïntroduceerd. Dit beginsel geeft aan op welke plaatsen de luchtkwaliteitseisen toegepast moeten worden: de werkingssfeer en de beoordelingssystematiek. Dit is een uitwerking van bijlage III uit de nieuwe Europese Richtlijn luchtkwaliteit (2008). De belangrijkste gevolgen van de gewijzigde RBL zijn:

- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op bedrijfsterreinen of terreinen van industriële inrichtingen (hier gelden de ARBO regels). Dit omvat mede de (eigen) bedrijfswoning. Uitzondering: publiek toegankelijke plaatsen zoals voetpaden, fietspaden en groenvoorzieningen; deze worden wél beoordeeld (hierbij speelt het zogenaamde blootstellingscriterium een rol). Toetsing vindt plaats vanaf de grens van de inrichting of bedrijfsterrein;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op de rijbaan van wegen, en op de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang hebben tot de middenberm.

Het onderhavige onderzoek is uitgevoerd conform het bovenstaande toetsingskader.

5.6.2 WERKWIJZE

Berekeningen zijn uitgevoerd om de luchtkwaliteit voor Sas van Gent in beeld te brengen. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de situatie in 2010 (huidige situatie) en 2015 (toekomstige situatie). Met de keuze van de zichtjaren is tevens voorzien in het vaststellen van mogelijke knelpunten voor PM_{10} en NO_2 , aangezien in 2010 en 2015 aan de grenswaarden voor respectievelijk PM_{10} ¹³ en NO_2 moet zijn voldaan.

In Sas van Gent zijn verschillende emissiebronnen relevant voor de luchtkwaliteit, namelijk wegverkeer, railverkeer, scheepvaart en industrie. Getracht is met onderhavig onderzoek een zo compleet mogelijk beeld te geven van de luchtkwaliteit waarbij de gezamenlijke invloed van deze bronnen is meegenomen.

De uitgangspunten en de wijze van modelleren van de betreffende bronnen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

Wegverkeer

De meeste wegen die binnen de bebouwde kom van Sas van Gent liggen hebben vanwege de relatief lage verkeersintensiteiten nagenoeg geen onderscheidbare invloed op de lokale concentraties NO_2 en PM_{10} in de buitenlucht. De gezamenlijke invloed van al deze wegen is, evenals invloeden van huishoudens en van buitenlandse bronnen, voldoende verdisconteerd in de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland (GCN), welke als achtergrondconcentraties zijn gebruikt.

Enig lokaal te onderscheiden invloed kan op basis van de verkeersintensiteiten worden verwacht van de volgende wegen:

- N252 Westkade (noord en zuid);
- N683 Oostpoortweg.

Beide wegen doorkruisen de bebouwde omgeving bij Sas van Gent. Voor een groot deel binnen het studiegebied hebben deze wegen echter een meer buitenstedelijk (landelijk) karakter. Er is daarom voor gekozen om de wegen te modelleren met Pluim Snelweg versie 1.5. Dit model is goedgekeurd voor berekeningen volgens standaardrekenmethode (srm) 2 conform de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. Bijkomend voordeel van deze aanpak is dat berekeningen voor een groter gebied (grid met rekenpunten) uitgevoerd kunnen worden en dat andere bronbijdragen beter kunnen worden meegenomen. Pluim Snelweg versie 1.5 rekent met de emissiefactoren en achtergrondconcentraties zoals door het ministerie van VROM vrijgegeven per 15 maart 2010.

In bijlage 5 zijn de verkeersintensiteiten en overige invoergegevens weergegeven.

¹³ De grenswaarden voor PM_{10} gelden vanaf 1 januari 2005. Derhalve is op het moment van besluitvorming het jaar 2010 (huidige situatie) het eerste jaar waarin getoetst moet worden voor PM_{10} .

Railverkeer

De spoorlijn Gent-Terneuzen doorkruist het studiegebied, waaronder de bebouwde omgeving van Sas van Gent. De spoorlijn wordt vooral gebruikt voor goederentransport en is niet geëlektrificeerd. De goederen treinen worden voortbewogen door middel van diesellocomotieven, waarvan bekend is dat deze een substantiële emissiebron van NO_x^{14} en PM_{10} zijn. Voor het berekenen van de invloed van spoorremissies op de luchtkwaliteit bestaat nog geen geschikt rekenmodel. In het kader van dit onderzoek is verondersteld dat de spoorremissies zich vergelijkbaar verspreiden als emissies van wegverkeer. Op basis van emissievergelijking zijn de spoorremissies van NO_2 en PM_{10} omgerekend naar een hoeveelheid vrachtwagens (die bij elkaar precies zoveel emitteren). De invloed van railverkeer is samen met de invloed van wegverkeer berekend met Pluim Snelweg versie 1.5. Opgemerkt wordt dat de grootschalige invloed van railverkeer is verdisconteerd in de achtergrondconcentraties (GCN). Wanneer de lokale invloed van railverkeer expliciet wordt berekend, wordt een dubbelstelling gemaakt (overschatting van de concentraties). Vanwege de beperkte grootschalige invloed is deze dubbelstelling (en overschatting) zeer gering dus acceptabel.

In bijlage 5 zijn de spoorintensiteiten en overige invoergegevens weergegeven.

Scheepvaart

Het kanaal Gent-Terneuzen doorkruist het studiegebied, waaronder de bebouwde omgeving van Sas van Gent. Over het kanaal vindt goederentransport plaats door vrachtschepen. De vrachtschepen zijn een substantiële emissiebron van NO_x en PM_{10} . Voor het berekenen van de invloed van scheepvaart-emissies op de luchtkwaliteit bestaat nog geen geschikt rekenmodel. In het kader van dit onderzoek is verondersteld dat deze emissies zich vergelijkbaar verspreiden als emissies van wegverkeer. Op basis van emissievergelijking zijn de scheepvaartemissies van NO_2 en PM_{10} omgerekend naar een hoeveelheid vrachtwagens (die bij elkaar precies zoveel emitteren). De invloed van scheepvaart is samen met de invloed van wegverkeer en railverkeer berekend met Pluim Snelweg versie 1.5.

Opgemerkt wordt dat de grootschalige invloed van scheepvaart is verdisconteerd in de achtergrondconcentraties (GCN). Wanneer de lokale invloed van scheepvaart expliciet wordt berekend, wordt een dubbelstelling gemaakt (overschatting van de concentraties). Deze dubbelstelling is vooral relevant voor de berekening van het jaargemiddelde concentratie NO_2 .

Deze is af te leiden uit de achtergrondconcentraties bij het kanaal (op enige afstand van woonbebouwing) en verder weg van het kanaal. Voor 2010 is deze dubbelstelling geschat op $2,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en in 2015 op $1,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het berekende jaargemiddelde concentraties NO_2 zijn (handmatig) gecorrigeerd voor de dubbelstelling.

In bijlage 5 zijn de scheepvaartintensiteiten, de bepaling van de dubbelstelling en overige invoergegevens weergegeven.

¹⁴ Emissies van NO_x (stikstofoxiden) bestaan uit NO en NO_2 . In de lucht wordt NO omgezet naar NO_2 . De berekende concentraties en de grenswaarden betreffen daarom NO_2 .

Industrie

Ten noorden en ten zuiden van de woonbebouwing van Sas van Gent bevinden zich bedrijventerreinen. De bedrijven met een bekende substantiële invloed op de luchtkwaliteit zijn Cargill en Rosier. De concentratiebijdrage van industriële emissies van NO_x en PM_{10} zijn recentelijk door Schoonderbeek en Partners Advies in opdracht van de betreffende bedrijven berekend in het kader van vergunningaanvragen¹⁵. De concentratiebijdragen NO_2 en PM_{10} zijn digitaal verkregen, zodat het mogelijk was deze mee te nemen in de totale berekening van concentraties. Opgemerkt wordt dat de concentratiebijdragen van NO_2 zijn opgeteld bij de overige concentratiebijdragen, zonder dat rekening is gehouden met de chemische omzettingsformules. Dit houdt in dat voor NO_2 de totale concentraties worst case zijn.

Studiegebied

De berekeningen zijn uitgevoerd voor het plangebied. Vanwege de ligging nabij de grens met België is het met Pluim Snelweg niet mogelijk om voor het gehele studiegebied de luchtkwaliteit te berekenen. Er is gerekend tot de maximale grenzen, hetgeen betekent dat aan de westzijde en aan de zuidzijde het studiegebied is begrensd.

In bijlage 5 is op kaart te zien tot waar precies de berekeningen strekken.

5.6.3 RESULTATEN

Het jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} zijn op kaart weergegeven in bijlage 5.

NO_2

Uit de resultaten blijkt dat in 2010 in het grootste deel van de woonbebouwing van Sas van Gent het jaargemiddelde concentratie NO_2 lager is dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Nabij de spoorlijn neemt de concentratie toe tot boven de $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Richting het kanaal en de industriegebieden neemt het jaargemiddelde concentratie toe tot $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In een smalle zone op het kanaal loopt de concentratie op tot circa $52,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (na correctie voor dubbeltelling van de scheepvaart: circa $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Er wordt hiermee voldaan aan de tijdelijke grenswaarde van $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In 2015 is er een algehele afname van de jaargemiddelde concentratie NO_2 . Dit hangt samen met de daling van de achtergrondconcentraties en de schonere voertuigen. De maximale concentratie NO_2 bevindt zich in een smalle zone op het kanaal ten noordoosten van Cargill en bedraagt circa $48,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (na correctie voor dubbeltelling van de scheepvaart: circa $46,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Gelet op het in paragraaf 5.6.1 beschreven toepasbaarheidsbeginsel valt enige nuanceering aan te brengen. Het kanaal Gent-Terneuzen geldt als (belangrijke) vaarroute voor vrachtschepen en kan worden beschouwd als een weg voor gemotoriseerd verkeer. Hieruit volgt dat op de vaarroute in het kanaal geen beoordeling en toetsing van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

¹⁵ Rosier te Sas van Gent, onderzoek luchtkwaliteit, Schoonderbeek en Partners Advies, rapport 09037.R01 d.d. 16 maart 2009; Cargill Benelux BV, Verspreidingsberekeningen en toetsing Wet luchtkwaliteit, Schoonderbeek en Partners Advies, rapport 07406.R02a d.d. 15 juli 2008.

De grenswaarde voor het aantal uren met een gemiddelde concentratie hoger dan 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt statistisch gezien overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van circa 82 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, welke geldt als indicatorgrenswaarde. In 2010 en 2015 voldoen het berekende jaargemiddelde concentraties aan deze indicatorgrenswaarde.

PM₁₀

Alle resultaten voor PM₁₀ die zijn weergegeven en toegelicht zijn inclusief correctie voor zeezout. De zeezoutcorrectie voor de gemeente Terneuzen bedraagt 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ op het jaargemiddelde concentratie PM₁₀. De toetsing aan de grenswaarden voor PM₁₀ gaat als volgt. De grenswaarde voor het aantal dagen met een gemiddelde concentratie hoger dan 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt statistisch gezien overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van (32,6-5=) 27,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, welke geldt als indicatorgrenswaarde. De resultaten inclusief zeezoutcorrectie worden derhalve niet alleen getoetst aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, maar ook aan de indicatorgrenswaarde van 27,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Uit de resultaten blijkt dat in 2010 in het grootste deel van de woonbebouwing van Sas van Gent het jaargemiddelde concentratie PM₁₀ in de buurt van de 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Nabij de spoorlijn neemt de concentratie niet noemenswaardig toe. Richting het kanaal en de industriegebieden neemt het jaargemiddelde concentratie toe tot circa 22-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Langs de Westkade, direct ten noordoosten van Cargill loopt de concentratie op tot circa 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt hiermee dus niet voldaan aan de indicatorgrenswaarde van 27,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

In 2015 is er een nauwelijks afname van het jaargemiddelde concentratie PM₁₀. De achtergrondconcentraties dalen slechts in zeer geringe mate, en de schonere voertuigen zorgen alleen dat de invloed het wegverkeer iets afneemt. Deze invloed is echter zeer beperkt in vergelijking met die van andere bronnen. Langs de Westkade, direct ten noordoosten van Cargill loopt de concentratie op tot circa 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt hiermee dus niet voldaan aan de indicatorgrenswaarde van 27,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Gelet op het in paragraaf 5.6.1 beschreven toepasbaarheidsbeginsel valt enige nuancering aan te brengen. Het kanaal Gent-Terneuzen geldt als (belangrijke) vaarroute voor vrachtschepen en kan worden beschouwd als een weg voor gemotoriseerd verkeer. Hieruit volgt dat op de vaarroute in het kanaal geen beoordeling en toetsing van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Daarnaast is een groot deel van het gebied waar het jaargemiddelde concentraties hoger zijn dan de indicatorgrenswaarde gelegen op het bedrijfsterrein, waar leden van het publiek geen toegang toe hebben. De luchtkwaliteit dient te worden beoordeeld vanaf de terreingrens.

Langs de Westkade gelden de luchtkwaliteitseisen wel. Over een lengte van circa 250 meter is er sprake van een te hoge jaargemiddelde concentratie PM₁₀ waardoor (statistisch gezien) meer dan 35 dagen per jaar een gemiddelde concentratie hoger dan 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ hebben.

5.6.4 CONCLUSIE

Het voorontwerp bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit houdt in dat geen activiteiten anders dan de bestaande situatie worden voorzien. Voor het aspect luchtkwaliteit betekent dit dat de vaststelling van het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit en dat op dit aspect in beginsel geen belemmering bestaat voor de besluitvorming.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat echter behoefte om de luchtkwaliteit in beeld te brengen aangezien in het verleden overschrijdingen van grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gerapporteerd. In dat kader worden uit het onderzoek de volgende conclusies getrokken:

- het jaargemiddelde concentratie NO_2 voldoet aan de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie op de locaties waar de luchtkwaliteit beoordeeld dient te worden gelet op het toepasbaarheidsbeginsel. Op alle berekende locaties wordt voldaan aan de grenswaarde voor het aantal uren met een gemiddelde concentratie hoger dan $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- het jaargemiddelde concentratie PM_{10} voldoet aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie op alle berekende locaties. Langs de wordt over een lengte van circa 250 meter een te hoge jaargemiddelde concentratie berekend, waardoor (statistisch gezien) meer dan 35 dagen per jaar een gemiddelde concentratie hoger dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ hebben.

5.7 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied bevindt zich een aantal planologische relevante leidingen. Langs de spoorlijn (met aftakkingen) liggen drie aardgasleidingen van Gasunie. Ook ligt hier een 400mm-waterleiding. Nabij het bedrijf Rosier ligt een tweetal proceswaterleidingen, een inlaat van kanaalwater voor het koelen van één van de fabrieksprocessen. Vanaf het trafo-station op het noordelijk Kanaaleiland en langs de westelijke zijde van het kanaal lopen in noordelijke richting twee 50 kV hoogspanningsleidingen. Tenslotte verbindt de Zebra-aardgasleiding Cargill via de N683 met de buisleidingenstrook langs de Tractaatweg.

Het ruimtelijk beleid is er op gericht dat alle toekomstige hoofdtransportleidingen in een leidingstrook of leidingstraat komen te liggen die industriële centra met elkaar verbindt. In de kanaalzone loopt een leidingstrook van DOW via de kanaalkruising Sluiskil en langs de Tractaatweg richting Zelzate, met een aftakking ten noorden van Axel richting Antwerpen. Op die manier zijn nieuwe leidingen sneller te realiseren en is de veiligheid beter te waarborgen. Onder hoofdtransportleidingen worden buisleidingen verstaan voor transport van onder andere de stoffen gas, olie, olieproducten, chemische producten, defensiebrandstoffen en vaste stoffen of goederen. Daarnaast gelden leidingen voor het vervoer van aardgas door een buis met een diameter groter of gelijk aan 18 inch en het vervoer van warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening door een buis met een diameter groter of gelijk aan 18 inch als hoofdtransportleiding. Dergelijke hoofdtransportleidingen kunnen buiten een leidingstrook worden gelegd wanneer het bedrijf niet bereikbaar is via het landelijke en regionale net van leidingstroken of wanneer door het volgen van leidingstroken een onaanvaardbaar langer tracé ontstaat. De leiding dient dan zo mogelijk te worden gebundeld met andere vormen van infrastructuur.

Binnen het plangebied komen geen leidingstroken voor en wordt het aanleggen van planologisch relevante leidingen niet mogelijk gemaakt.

Solitaire hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen zijn in het bestemmingsplan geregeld, mede gelet op het Bevb, omdat deze planologisch relevant zijn, evenals niet-hoofdtransportleidingen, met een relevante veiligheidscontour. In dit bestemmingsplan worden als planologisch relevant de leidingen voor het transport van hoogspanning van 50 kV en hoger, brandbare gassen met uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van 16 bar en hoger, brandbare vloeistoffen met een uitwendige diameter van 70 mm en een druk van 16 bar en hoger en giftige stoffen beschouwd. Daarnaast zijn buisleidingen met een diameter van 400 mm en hoger buiten de bebouwde kom en buisleidingen voor het transport van afvalwater met een diameter van 400 mm en hoger van het waterschap, zoals hoofdleidingen van en naar de afvalwaterzuiveringsinrichting, als planologische relevant beschouwd. Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen nadere bescherming en regeling in dit bestemmingsplan en kunnen zondermeer worden aangelegd.

In navolgende tabel zijn de in het plangebied voorkomende planologische relevante solitaire leidingen opgenomen met de aan te houden veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn gebaseerd op het Bevb en circulaire Bekendmaking van regels ten behoeve van de zonering langs transportleidingen van brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie 1991.

Solitaire leidingen				
Product	Diameter, druk/spanning	Leidingbeheerder	Veiligheidsafstand tot zogenaamde kwetsbare objecten	Veiligheidsafstand tot zogenaamde beperkt kwetsbare objecten
Aardgas	6 inch 40 bar	Gasunie	7 meter	4 meter
Aardgas	8 inch 40 bar	Gasunie	7 meter	4 meter
Aardgas	12 inch, 40 bar	Gasunie	14 meter	4 meter
Aardgas	16 inch, 40 bar	Gasunie	20 meter	4 meter
Aardgas	6 inch, 79,9 bar	Zebra	28,3 meter	5 meter
Hoogspanning elektra	50 kV ondergronds	Deltan	-	-
Afvalwaterleiding	1670 mm	Waterschap	-	-
Drinkwater	400 mm	Delta	-	-
Water	600 mm	Rosier	-	-

De afstanden zijn van toepassing bij nieuwe situaties en gelden niet met terugwerkende kracht voor bestaande situaties. Nieuwe situaties zijn daarbij nieuwe leidingtracés of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande transportleidingen.

De woning aan Westdam 44 ligt op 2,73 meter van een aardgasleiding met een diameter van 4 inch en een druk van 40 bar. De leiding is in 1996 aangelegd. Op 21 november 1975 is een bouwvergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming van café tot woning. De situatie bestond dus al voor de invoering van de Circulaire regels inzake de zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen 1984 (inmiddels vanwege het Bevb vervallen) waarmee deze onder het generaal pardon valt. Er wordt geconcludeerd dat het hier om een bestaande situatie gaat waarvoor de in de hiervoor genoemde tabel opgenomen afstanden niet van toepassing zijn. Er is geen sprake van een sanerings situatie.

Aangezien geen van de leidingen gelegen zijn ter plaatse van de mogelijk te ontwikkelen woningbouwlocaties, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, vormt geen van deze leidingen een belemmering voor de beoogde ontwikkelingen. Bij bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5.8 Watertoets

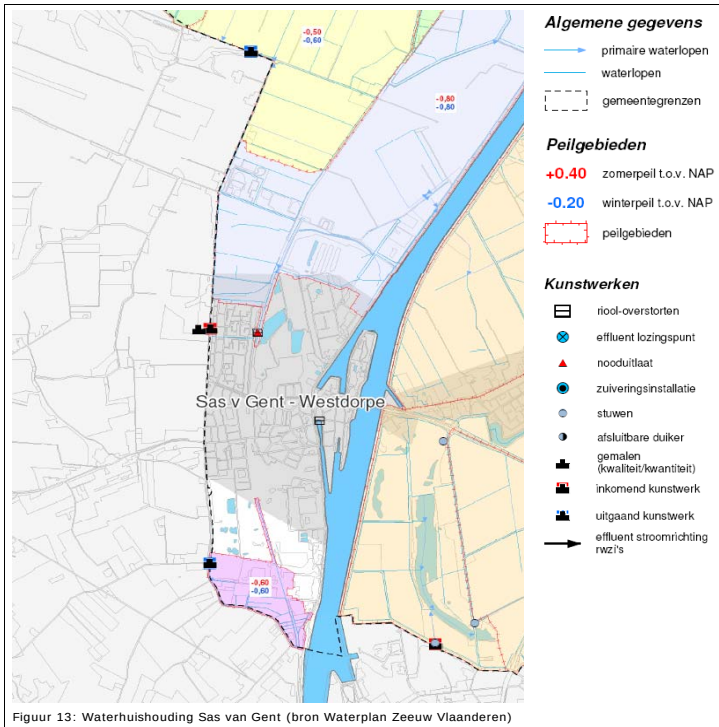
In principe is het nieuwe bestemmingsplan conserverend. Met de gemeente is op 4 juni 2010 overlegd over de ontwikkelingen, die er spelen op het gebied van water. Met waterschap Zeeuws Vlaanderen (per 1 januari 2011 Waterschap Scheldestromen) is telefonisch contact geweest en afgesproken dat de waterparagraaf in concept door het waterschap beoordeeld zal worden. Eventuele opmerkingen of aanvullingen zullen in de definitieve rapportage worden verwerkt. De volledige waterrapportage van buro Witteveen+Bos d.d. 26 augustus 2010 is opgenomen in bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

In de onderstaande waterparagraaf is onder andere opgenomen hoe bij toekomstige ontwikkelingen met aspecten als waterkwaliteit, waterberging, grondwater en hemelwaterafvoer zal worden omgegaan.

5.8.1 BELEID

De gemeente Terneuzen vindt duurzame ontwikkeling belangrijk. In de kadernotitie 'Ontwikkelen op duurzame basis' zijn de huidige duurzame projecten en activiteiten weergegeven en de kansen voor de verdere ontwikkeling. De gemeente ziet de volgende kansen ten aanzien van (stedelijk) water:

- inzicht krijgen in de gevolgen van klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling voor het watersysteem en de eventueel benodigde maatregelen;
- stimuleren en adviseren t.a.v. waterbesparing bewoners en bedrijven;
- het treffen van waterbesparende maatregelen in gemeentelijke gebouwen. Ook kan hier de toepassing van een grijswatercircuit, helofytenfilters en groene daken onderzocht worden;
- bij de aanleg van wegen, parkeerplaatsen en trottoirs regenwater zoveel mogelijk te laten infiltreren;
- indien nodig ruimte reserveren voor de seizoensberging van water.



Een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen is de hoofddoelstelling waarmee waterschap Scheldestromen de 21^e eeuw is ingegaan. De speerpunten voor het water in het stedelijk gebied:

- het Zeeuwse regionale watersysteem is in 2015 op orde voor de in 2050 te verwachten klimaatomstandigheden (middenscenario klimaatontwikkeling);
- uitgangspunt is dat 95% van nieuw verhard oppervlak moet afgekoppeld worden en 1% per jaar bij bestaande bebouwing. Daarvoor moet voldoende waterberging gerealiseerd worden binnen het plangebied;
- duurzaam gebruik van de bodem wordt nagestreefd en nadelige effecten van ingrepen moeten worden voorkomen. Het gebruik van de bodem moet beter worden afgestemd op de chemische, fysische en biologische kwaliteit van de bodem.

5.8.2 WATERSYSTEEM

Sas van Gent grenst aan het kanaal van Gent naar Terneuzen. Het streefpeil in het kanaal is NAP+2,13 meter en de diepte is ongeveer 16 meter. Sas van Gent is verdeeld over verschillende polders. Het zomer- en winterpeil in de polders varieert van NAP-0,5 tot -0,8 meter. Ten noorden en zuiden van de bebouwde kom zijn enkele watergangen aanwezig. In het centrum zijn er geen watergangen aanwezig. In de Grote of oude St. Albertpolder wordt water aangevoerd vanuit België. De hoeveelheid water, die wordt aangevoerd vanuit België, neemt naar verwachting in de toekomst toe.

Ter plaatse van de voormalige vloeivelden van de CSM en ten noorden van de sportvelden is de mogelijke vorming van een zoetwaterbel mogelijk wat van belang is om de verzilting terug te dringen.

5.8.3 WATERBERGING

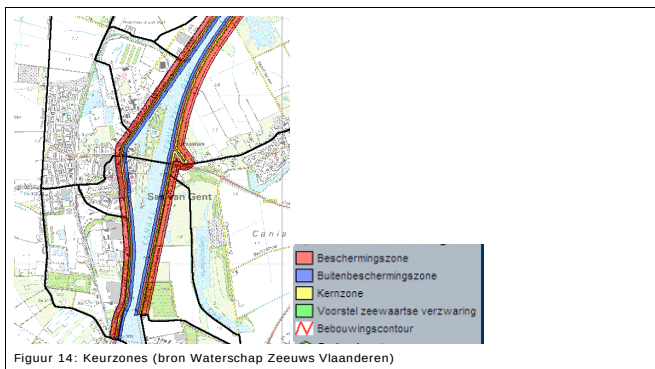
In het kader van het maatregelenpakket uit het waterplan en het Nationaal Bestuursakkoord Water is in eerste instantie de aanleg van 4 hectare waterberging voorgesteld op basis van het aantal inwoners in Sas van Gent. Momenteel is er te weinig waterberging aanwezig in Sas van Gent. De exacte wateropgave voor Sas van Gent wordt in opdracht van de gemeente/het waterschap berekend. Wanneer de exacte wateropgave voor Sas van Gent berekend is, moeten locaties aangewezen worden waar oppervlaktewater en waterberging kan worden aangelegd. Er zijn enkele locaties, die mogelijk ingericht kunnen worden als (tijdelijke) waterberging:

- Csm terrein;
- groenstrook bij de Parklaan;
- Canadalaan: deze ruimte is inmiddels voor andere doeleinden bestemd;
- Watergang langs het spoor;
- Ten noorden van de Kennedylaan (westelijk van het spoor);
- Mogelijke herontwikkelingswijk St. Albert aan de westkant van Sas van Gent.

De definitieve locaties zullen worden bepaald nadat de studie naar de benodigde waterberging is afgerond. Bij al deze locaties is het van belang de aan- en afvoer van water naar de betreffende locatie goed te regelen, vanwege de beperkte mogelijkheden. Ook bij herstructurering moet voldoende waterberging aangelegd worden.

5.8.4 VEILIGHEID

De waterkering langs het kanaal Terneuzen Gent is in beheer van het waterschap. Het kanaal zelf is in beheer bij Rijkswaterstaat. Bij werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de keur- en beschermingszones. Ook moet rekening gehouden worden met het hanteren van een minimale afstand tot de hoofdscheepvaartroute kanaal Gent-Terneuzen.



Figuur 14: Keurzones (bron Waterschap Zeeuws Vlaanderen)

5.8.5 BOUWPEILEN EN GRONDWATER

Vanuit het kanaal van Gent naar Terneuzen kwelt grondwater op in het centrum van Sas van Gent waarmee bij rioolvervangings en herontwikkeling rekening moet worden gehouden. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet het ontstaan van grondwateroverlast voorkomen worden door voor voldoende ontwatering en drooglegging te zorgen.

5.8.6 RIOLERING EN HEMELWATERAFVOER

De riolering van de kern Sas van Gent bestaat grotendeels uit een gemengd stelsel met één bemalingsgebied. Op enkele locaties is het gemengde stelsel vervangen door een gescheiden stelsel, zoals in de Stationsstraat en de Beukenstraat. Op dit moment wordt het afgekoppelde regenwater in de kern Sas van Gent afgevoerd naar het gemengde systeem, omdat er nog geen oppervlaktewater aanwezig is waar op afgevoerd kan worden. Op het industrieterrein wordt van enkele bedrijven alleen afvalwater afgevoerd via het gemengde stelsel van Sas van Gent. Het hemelwater wordt hier rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater.

De gemeente Terneuzen is bezig met het afkoppelen van hemelwater. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient men (waar mogelijk) een gescheiden stelsel aan te leggen en het afgekoppelde regenwater naar oppervlaktewater af te voeren.

5.8.7 WATERKWALITEIT

Afstromend hemelwater van daken, parkeerplaatsen en wegen in woonwijken heeft over het algemeen een geringe kans op verontreiniging. Bij herstructurering kan dit water direct naar bijvoorbeeld oppervlaktewater of een verlaagde groenvoorziening afgevoerd worden. Afstromend hemelwater van bedrijventerreinen heeft een grotere kans op verontreiniging en aanvullende zuiveringsvoorzieningen zijn hier eventueel benodigd. Met behulp van de afkoppelbeslisboom van het waterschap kan de wijze van afkoppelen bepaald worden. Daarbij zijn voorlichting aan bewoners en onkruidbestrijding aandachtspunten. In het kader van duurzaam bouwen mag er geen gebruik gemaakt worden van uitloogbare bouwstoffen.

De riooloverstort bij de Beneluxstraat is de enige overstort in de kern Sas van Gent en stort over in de Westelijk Rijkswaterleiding. Uit het stedelijk waterplan is gebleken dat de waterkwaliteit op een aantal locaties matig tot slecht is. De kanaalarm tussen Oost en Westkade is slecht en in de vijver in de St. Albertwijk is de waterkwaliteit matig. In deze vijver was de waterbodem ernstig verontreinigd; in 2010 is de meeste verontreiniging weggehaald.

Om de kwaliteit en ecologie van het water te verbeteren dient de fysieke leefomgeving van planten en dieren te worden verbeterd. Bij de aanleg van oppervlaktewater bij nieuwe ontwikkelingen dienen waar mogelijk en van nut natuurvriendelijke oevers te worden aangelegd, zodat de overgang van water naar land geleidelijk verloopt. Deze ontwikkelingen zijn niet in dit plan voorzien.

5.8.8 CONCLUSIE

Voor wat betreft het onderdeel van water is het bestemmingsplan Sas van Gent in lijn met het geldende beleid ten aanzien van waterkwaliteit en waterkwantiteit. Uitvoering van het plan leidt vanuit dit aspect niet tot belemmeringen.

5.9 Ecologie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bestaande natuurwaarden en in de omgeving van het plangebied van bestemmingsplan Sas van Gent. Omdat het plangebied grenst aan de Nederlands-Belgische grens zijn ook de natuurwaarden van nabijgelegen Belgische grondgebieden in de analyse betrokken.

In Nederland is de natuurbescherming geregeld in:

- de bescherming van gebieden:
 - Natura2000 (Nbw);
 - Ecologische Hoofdstructuur (Nota Ruimte, provinciale structuurvisies);
- de bescherming van soorten (Ffw).

In België is het natuurbeleid uitgewerkt per gewest, in dit geval is gekeken naar het natuurbeleid van het Vlaams Gewest. Het Vlaamse beleid voor natuurbescherming is geregeld in het Vlaams Natuurdecreet, dat ziet op zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. De gebiedsbescherming is daarbij onderverdeeld in de categorieën:

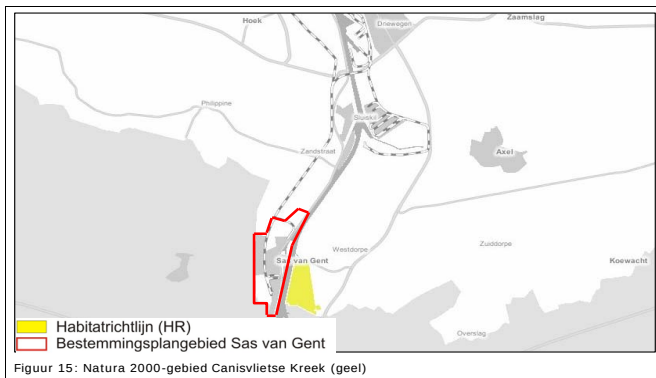
- Natura2000 of Speciale beschermingszones (SBZ);
- Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)¹⁶;
- Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)¹⁷.

De soortenbescherming is geregeld in het soortenbesluit.

5.9.1 GEBIEDSBESCHERMING

Sas van Gent ligt in de nabijheid van diverse beschermde natuurgebieden:

- Natura 2000-gebied Canisvlietse Kreek;
- Natura 2000-gebied Polders (België);
- Natura 2000-gebied Krekengebied (België);
- Natura 2000-gebied Bossen en heiden (België);
- de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- VEN-gebied Het Meentjesland Krekengebied West (België);
- VEN-gebied Het Meentjesland Krekengebied Oost (België);
- VEN-gebied Het Heidebos (België).



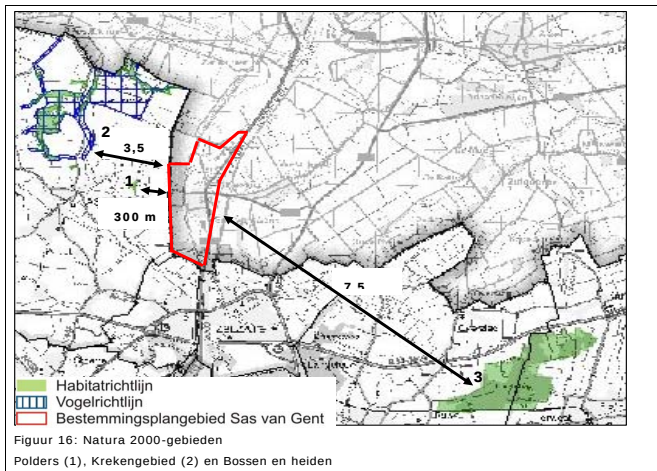
Figuur 15: Natura 2000-gebied Canisvlietse Kreek (geel)

¹⁶ . Het VEN is een selectie van gebieden met een zeer hoge natuurkwaliteit en omvat gebieden met een hoofdfunctie natuur. Het VEN vormt met haar grote aaneengesloten gebieden de ruggengraat van de toekomstige natuurlijke structuur in Vlaanderen.

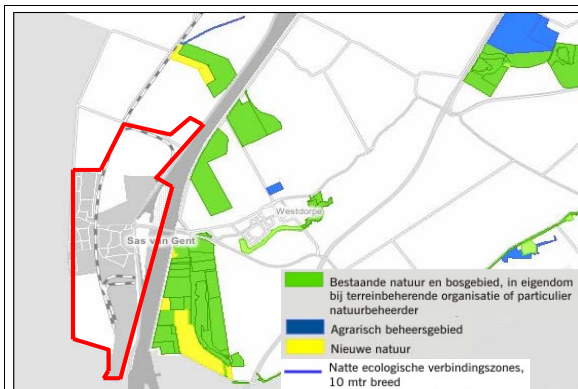
¹⁷ Het IVON omvat gebieden waarbij natuur een nevenfunctie uitmaakt, naast andere functies zoals landbouw, bosbouw, recreatie en wonen. Voor de instandhouding en versterking van natuurkernen wordt voorzien in de afbakening van natuurverwevingsgebieden. Samen met de natuurverbingsgebieden vormen deze gebieden het IVON en vormen zij de verbinding tussen de verschillende natuurkernen.

Natura 2000-gebied Canisvlietse Kreek (zie figuur 15) is aangewezen als Habitatrictlijngebied vanwege de grote populatie van Kruidend moerascherm. Kruidend moerascherm komt echter niet binnen het bestemmingsplangebied 'Sas van Gent' voor.

Ook de Belgische Natura2000-gebieden Polders, Krekengebied en Bossen en heiden (zie figuur 16) zijn aangewezen als Habitatrictlijngebied. In de Polders komen onder meer bijzondere pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden voor. Het Krekengebied is tevens aangewezen als Vogelrichtlijngebied en vormt een leefgebied voor bijzondere vogelsoorten als de Blauwe Kiekendief, de Kemphaan, de Kleine Zwaan, de Kluut, de Pijlstaart, het Nonnetje, de Porseleinhoen, de Velduil en de Visarend. In het Natura2000-gebied Bossen en Heiden zijn onder andere heide met Calluna- en Genista-soorten te vinden.

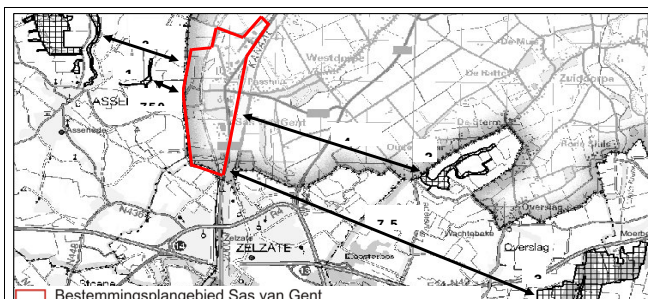


Het bestemmingsplangebied Sas van Gent maakt geen onderdeel uit van de Nederlandse EHS. Er zijn echter wel enkele EHS-gebieden aan de andere zijde van het kanaal Gent - Terneuzen en ten noorden van Sas van Gent gelegen (zie figuur 17).



Figuur 17: Ligging bestemmingsplangebied ten opzichte van de Nederlandse EHS

In de omgeving van het bestemmingsplangebied Sas van Gent liggen drie VEN-gebieden, te weten 'Het Meentjesland Krekengebied West', 'Het Meentjesland Krekengebied Oost' en 'Het Heidebos' (zie figuur 18). Voor geen van de VEN-gebieden is op dit moment een natuurrichtplan opgesteld. Binnen het bestemmingsplangebied Sas van Gent noch in de direct omgeving daarvan bevinden zich IVON-gebieden.



Bestemmingsplangebied Sas van Gent

Figuur 18: Overzicht van de nabijgelegen VEN-gebieden

Het Meentjesland Krekengebied West (1), Het Meentjesland Krekengebied Oost (2) en Het Heidebos (3) in België.

5.9.2 SOORTENBESCHERMING

Soortenbescherming wordt geregeld in de Ffw. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. De wet maakt een onderscheid tussen licht (tabel 1-soorten) en zwaar(der) (tabel 2/3-soorten) beschermde soorten. Voor de zwaar(dere) beschermde soorten geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen specialistisch onderzoek moet worden uitgevoerd en/of een ontheffing moet worden aangevraagd. Voor licht beschermde soorten geldt in dit geval een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag is daarom niet nodig.

Binnen het bestemmingsplangebied Sas van Gent komen zowel licht (tabel 1-soorten) als zwaar(der) (tabel 2/3-soorten) beschermde vaatplanten voor. Wat betreft de categorie grondgebonden zoogdieren zijn verschillende licht beschermde soorten en de zwaar beschermde veldspitsmuis (tabel 3-soort) waargenomen. Verder is in de soorten-groep vleermuizen enkel de gewone dwergvleermuis binnen Sas van Gent waargenomen. Vleermuizen vallen onder het zware beschermingsregime (tabel 3-soorten) van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de habitatrichtlijn.

Het bestemmingsplangebied en de directe omgeving kunnen tevens worden gebruikt als broed-, foerageer- en/of rustgebied voor verschillende vogelsoorten. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt dat verstoren in het broedseizoen (individuen, nesten of eieren) verboden is. Vogels zijn op dezelfde manier beschermd als tabel 3-soorten.

Daarnaast komen verschillende licht beschermde (tabel 1-soort), één zwaarder beschermde amfibiesoort (tabel 2/3-soort) en de zwaar beschermde rugstreeppad (HR-soort) voor. Bovendien is op basis van biotoopeisen het voorkomen van zwaarder beschermde (tabel 2-soort) bermpje en kleine modderkruiper en zwaar beschermde (tabel 3-soort) bittervoorn en grote modderkruiper in de sloten en plassen binnen Sas van Gent niet uitgesloten. Hoewel in de haven vissoorten uit het kanaal aanwezig kunnen zijn, worden hier door het ontbreken van geschikt habitat geen beschermde soorten verwacht. Het voorkomen van reptielen, dagvlindersoorten, libelsoorten en overige ongewervelden in Sas van Gent is door het ontbreken van geschikt habitat uitgesloten.

5.9.3 CONCLUSIE

In de nabijheid van het bestemmingsplangebied Sas van Gent liggen verschillende natuurgebieden. Gelet op het ontbreken van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, leidt de uitvoering van het bestemmingsplan niet tot negatieve effecten op de aanwezige natuur.

In Sas van Gent komen zowel licht beschermde als zwaarder beschermde soorten voor. Door het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan heeft het uitvoeren van het bestemmingsplan echter geen effect op deze aanwezige beschermde dier- en plantensoorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (die overigens ook reeds onder het oude plan mogelijk waren, er worden immers geen mogelijkheden geschapen) moet men rekening houden met de mogelijke aanwezigheid van enkele zwaarder beschermde soorten. Dit kan specialistisch onderzoek vergen en mogelijk leiden tot een vergunningplicht of de noodzaak tot het verkrijgen van een ontheffing.

De volledige notitie Ecologische waarden Sas van Gent d.d. 8 september 2010 van buro Witteveen+Bos is opgenomen in bijlage 3 bij dit bestemmingsplan.

5.10 Verkeer

In deze paragraaf wordt ingegaan op de gevolgen van het bestemmingsplan 'Sas van Gent' voor de verkeerssituatie in het plangebied.

5.10.1 ATTRACTIEPUNTEN

Sas van Gent kent verscheidene attractiepunten met een verkeersaantrekkende werking:

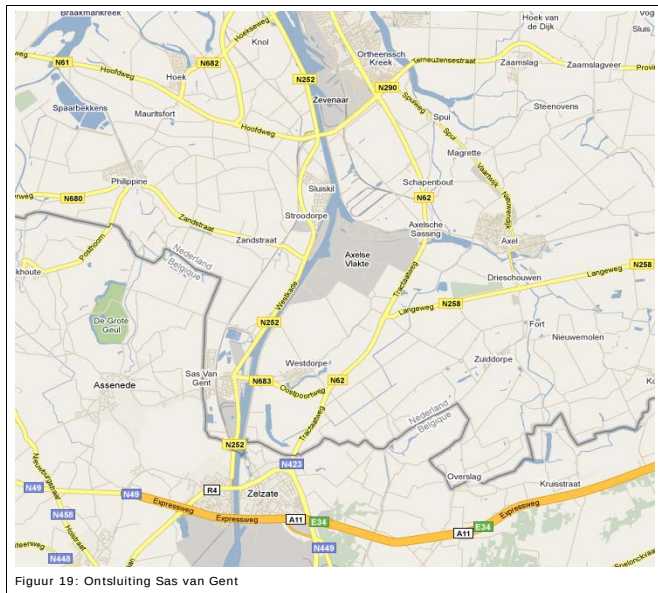
1. Vlaanderenhal: De Vlaanderenhal is een evenementencomplex waar met enige regelmaat grootschalige evenementen plaatsvinden. De Vlaanderenhal heeft een verkeersaantrekkende werking met name voor automobilisten en touringcars;
2. supermarkten: In het centrum van Sas van Gent zijn twee supermarkten (Albert Heijn en Lidl) gevestigd. De supermarkten hebben een hoge verkeersaantrekkende werking op met name de automobilisten, maar ook op fietsers en voetgangers;
3. centrum: Het centrum van Sas van Gent biedt plaats aan winkels en horecagelegenheden. Het centrum heeft een verkeersaantrekkende werking voor zowel automobilisten als fietsers en voetgangers;
4. zwembad: In Sas van Gent is een openluchtzwembad gevestigd. Het zwembad heeft in de zomer een verkeersaantrekkende werking op zowel fietsers als automobilisten;
5. vrachtauto-parkeerlocatie: Het Suikerplein in Sas van Gent is aangewezen als parkeerlocatie voor vrachtauto's. Deze locatie heeft dan ook een verkeersaantrekkende werking voor het vrachtverkeer;
6. Poelpolder: Poelpolder is het zuidelijke industrieterrein van Sas van Gent, en vestigingslocatie van chemieplant Rosier. Dit industrieterrein heeft een grote verkeersaantrekkende werking op met name auto- en vrachtverkeer;
7. Ghellinckpolder: Ghellinckpolder is het noordelijke industrieterrein van Sas van Gent, en vestigingslocatie van onder meer Cargill, Nedalco en Van Oordorp Transport. Dit industrieterrein heeft een verkeersaantrekkende werking op met name auto- en vrachtverkeer.

5.10.2 AUTOVERKEER

Ontsluiting

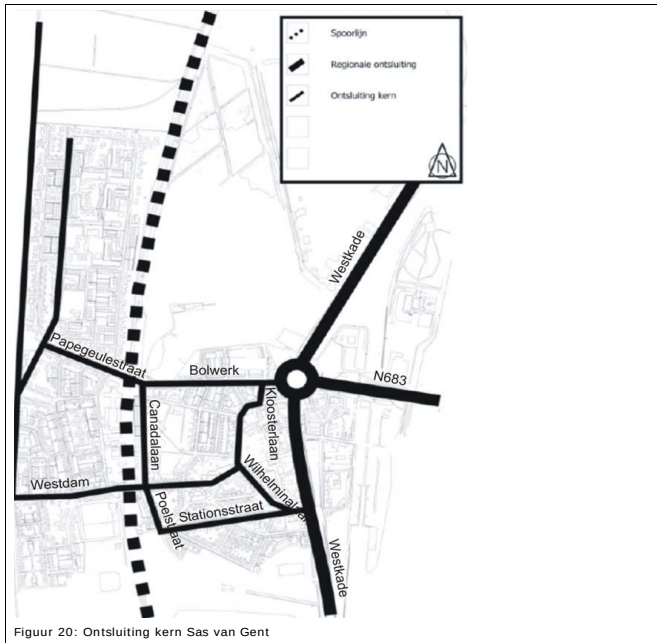
Sas van Gent wordt ontsloten door de Westkade (bebouwde kom) en de N252 in de richting van Terneuzen en Zalzate/Gent (zie figuur 19). Een andere belangrijke ontsluitingsweg is de N683 richting Westedorpe. De N683 sluit aan op de N62, de doorgaande route van Terneuzen en Axel naar Gent. Daarnaast is er een kleinere grensoverschrijdende ontsluitingsweg in de richting van Assenede.

De route van de N683 voert over de draaibrug van Sas van Gent. De draaibrug heeft grote invloed op de afwikkeling van het verkeer in en nabij Sas van Gent. Tijdens de openingen van de draaibrug ontstaat regelmatig congestie op de omliggende wegen. Het kruispunt van het Bolwerk, de Westkade en de N683 kan tijdens brugopeningen vast komen te staan. Dit blokkeert in sommige gevallen de doorgaande routes.



Figuur 19: Ontsluiting Sas van Gent

Binnen Sas van Gent fungeren de Westkade, het Bolwerk, de Papegeuelsestraat, Canada-
laan, Poelstraat, Stationsstraat en de Westdam als belangrijkste (wijk)ontsluitingswegen
(zie figuur 20). De kern van Sas van Gent wordt verder ontsloten door de Kloosterlaan
en de Wilhelminalaan.

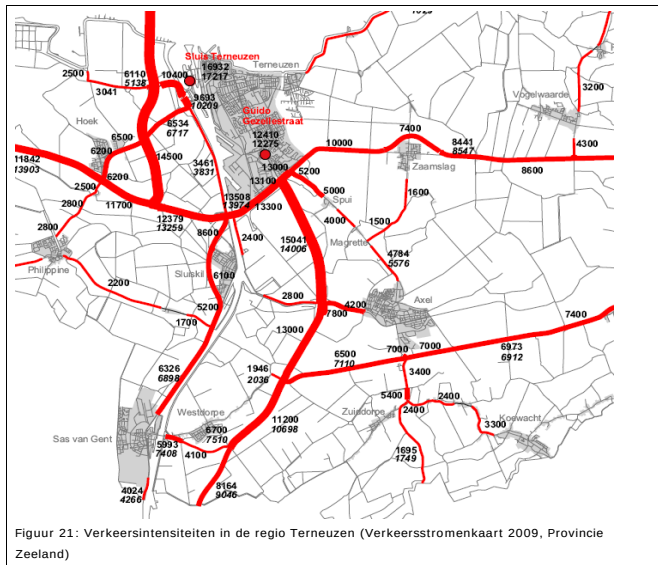


Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of nieuwe
infrastructuur, zoals wegen, fietspaden, spoorlijnen en busverbindingen. De lokale ver-
keersontsluiting zal met het uitvoeren van het bestemmingsplan niet wijzigen.

Verkeersintensiteiten

De gemiddelde dagelijkse verkeersintensiteiten op de N252 en N683 (zie figuur 21) zijn vrij laag in vergelijking met andere gebiedsontsluitingswegen in Zeeuws-Vlaanderen. De intensiteiten op de N62 zijn bijvoorbeeld twee keer zo hoog als die op de N252. Capaciteitsproblemen op deze wegen doen zich dan ook niet voor. Bovendien wordt verwacht dat het aantal inwoners van Zeeland gaat krimpen. In de gemeente Terneuzen wordt een krimp verwacht van meer dan 5% in de periode tot 2025. De gemiddelde verkeersintensiteiten zullen als gevolg van de bevolkingskrimp licht afnemen.

Ten noorden van Sas van Gent wordt de aanleg van de Sluiskiltunnel voorbereid. Hiermee ontstaat een opgewaardeerde doorgaande route via de Tractaatweg (N62) tussen de Westerscheldetunnel en Zelzate. Een groot gedeelte van het verkeer dat nu op de N252 rijdt, zal de nieuwe route gaan rijden en zal geen hinder meer ondervinden van wachttijden voor de brug bij Sluiskil. De intensiteiten in en rond Sas van Gent zullen daardoor in de toekomst afnemen.



De realisering van het bestemmingsplan Sas van Gent resulteert wat betreft mobiliteit in een lichte verbetering te wijten aan de verwachte autonome krimp.

Parkeren

Het centrum van Sas van Gent heeft een regionale middenstandfunctie. Circa 68 procent van het winkelend publiek bezoekt het centrum van Sas van Gent met de auto.

In het centrumgebied is een aantal grote onbetaalde parkeerlocaties te vinden:

- in de Stationsstraat;
- in de Wilhelminalaan;
- op het Keizer Karelplein.

Het Keizer Karelplein kent de grootste parkeer capaciteit. De grootste parkeerdruk doet zich dichtbij winkels als Lidl en Albert Heijn voor. Verder is er een drukke bezetting rond de weekmarkt op dinsdag. Desalniettemin kan gesteld worden dat Sas van Gent een grote parkeer capaciteit kent en er geenszins sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen. Met het oog op de toekomstige krimp van het aantal inwoners worden er dan ook geen parkeerproblemen verwacht.

De uitvoering van het bestemmingsplan leidt door het conserverende karakter ervan, niet tot een verslechterde parkeersituatie in Sas van Gent.

5.10.3 VRACHTVERKEER

Het vrachtverkeer maakt in Sas van Gent voornamelijk gebruik van de Westkade (bebouwde kom) en de N252 richting Terneuzen en Zelzate/Gent, en de N683 richting Westedorpe/Axel/Zelzate/Gent via de N62/R4.

Vrachtverkeer wordt geweerd uit de binnenstad van Sas van Gent. Snelheidsremmers moeten de Westkade onaantrekkelijk maken voor vrachtverkeer. Bovendien geldt op de Westkade in het centrum van Sas van Gent in zuidelijke richting een verbod voor vrachtwagens, met uitzondering van bestemmingsverkeer. Overigens maken ondanks dit verbod veel vrachtwagens gebruik van de Westkade. De intensiteit van het vrachtverkeer op de Westkade (N252) bedraagt circa 400 vrachtwagens per etmaal.

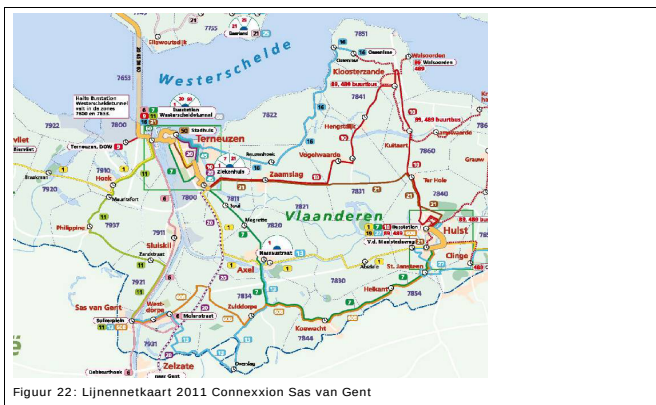
Een groot gedeelte van het vrachtverkeer dat nu vanuit de Westerscheldetunnel richting Gent op de N252 rijdt zal de nieuwe route door de Sluiskiltunnel en over de N62 gaan rijden. Alleen vrachtverkeer met bestemming Sas van Gent zal nog gebruik maken van de route over de N252. De intensiteiten zullen naar verwachting daardoor flink afnemen op de N252.

Tevens is de verwachting dat de intensiteiten lager zullen worden door het feit dat het aantal inwoners op Zeeuws-Vlaanderen en de gemeente Terneuzen zal krimpen. Wanneer er minder inwoners zijn is er ook minder vrachtverkeer benodigd om winkels van voorraden te voorzien. De realisering van het bestemmingsplan Sas van Gent resulteert daardoor wat betreft vrachtverkeer in een lichte verbetering te wijten aan de verwachte autonome krimp.

5.10.4 OPENBAAR VERVOER

Sas van Gent kent busverbindingen met Terneuzen, Westdorpe, Hulst en Zelzate (zie figuur 22). In de kern zijn haltes voorzien op het Suikerplein en aan het Bolwerk. De afstand naar de haltes is vanuit sommige delen van Sas van Gent te groot om te voet af te leggen. De fiets biedt hier een goed alternatief en om die reden zijn bij de halte aan het Suikerplein dan ook fietsrekken geplaatst.

De uitvoering van het bestemmingsplan leidt door het conserverende karakter ervan, niet tot veranderingen in het openbaar vervoersysteem.



Figuur 22: Lijnennetkaart 2011 Connexxion Sas van Gent

5.10.5 LANGZAAM VERKEER

Fietsers uit Sas van Gent hebben vooral lokale bestemmingen in Sas van Gent. In de kern Sas van Gent ligt alleen langs de N252 een vrij liggend fietspad. Het Bolwerk is voorzien van fietsstroken. In de overige straten zijn geen voorzieningen getroffen voor fietsers. Deze maken gebruik van dezelfde rijbaan als het overige wegverkeer.

De route van Sas van Gent naar Sluiskil bestaat uit een vrij liggend fietspad langs de Westkade (N252). Ook de route van Sas van Gent naar Westdorpe vindt grotendeels plaats over een vrij liggend fietspad. De fietsroute van Sas van Gent naar Zelzate ligt eveneens langs de Westkade (N252). Op het Nederlandse deel van het traject ligt een vrij liggend fietspad. Fietsers rijden op het Belgische gedeelte op een smalle strook langs de N252. Deze fietsvoorzieningen contrasteren met het Nederlandse deel van de route.

Sas van Gent is op de meeste plaatsen voorzien van trottoirs, met uitzondering van enkele woonstraten. De Westkade (N252) door het centrum van Sas van Gent beschikt over één oversteekvoorziening.

Het landbouwverkeer maakt in en rondom Sas van Gent voornamelijk gebruik van het onderliggende wegnnet. Het landbouwverkeer rijdt daardoor frequent door de bebouwde kom van Sas van Gent.

De hoeveelheid landbouwverkeer zal als gevolg van de verwachte krimp waarschijnlijk afnemen. Dit houdt in dat er minder landbouwverkeer door de kern van Sas van Gent zal gaan rijden.

5.10.6 CONCLUSIE

De realisatie van het bestemmingsplan Sas van Gent brengt geen wijziging in de verkeerssituatie.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 ARCHEOLOGIEBELEID

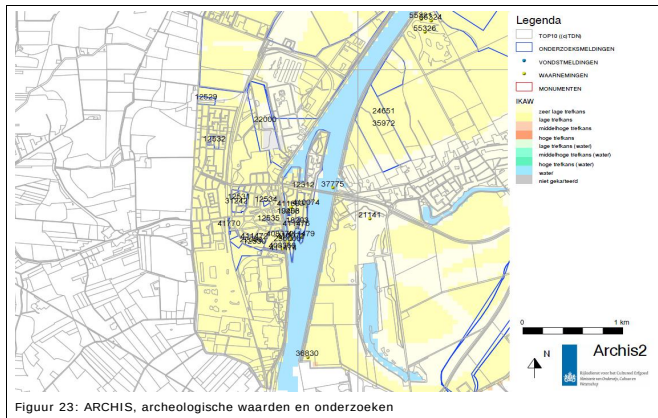
Sinds het inwerking treden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met eventuele aanwezige archeologische (verwachtings)waarden. Tevens is vanaf dit jaar in het besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen ook verplicht rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. In paragraaf 2.4.4 is het gemeentelijk beleid uitgebreid besproken.

Op de Archeologische Monumentenkaart Nederland is het plangebied niet gelegen binnen een terrein van (hoge) archeologische waarde noch zijn binnen het plangebied wet- telijk beschermde archeologische monumenten bekend.

Op de IKAW is het grootste deel van het plangebied gelegen binnen een zone met een lage archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische waarden tot de Late Middeleeuwen. Een klein deel valt binnen een niet gekarteerde zone.

Volgens de landelijke database voor archeologische vindplaatsen, ArchisII, zijn binnen het plangebied diverse vindplaatsen bekend (zie figuur 23). Diverse waarnemingen houden verband met de vestingwerken en de historische kern van Sas van Gent.

Door de aanwezigheid van vestingwerken en de historische kern is archeologie hier aan de orde.



Lagenbenadering

De lagenbenadering gaat voor archeologie letterlijk op. De bodemopbouw van de gemeente kenmerkt zich door een opbouw van verschillende bodemlagen. De oudste bodemlaag, die relevant is voor een archeologische verwachtingswaarde, is het pleistocene zand. Deze laag kenmerkt zich door een hoge ligging in het zuidoosten, waar deze laag dagzoomt, en een diepere ligging naar het noordwesten.

Op het pleistocene zand is, waar deze laag dieper ligt, Hollandveen afgezet. Op het Hollandveen kunnen lagen afgezet zijn van de formatie van Naaldwijk, lagenpakket van Walcheren.

Naargelang de historie van het gebied kunnen bodemlagen verstoord zijn door menselijk handelen zoals moertering, zandwinning en inundaties. Ook natuurlijke processen zoals overstromingen, erosie en dergelijke zijn van invloed geweest op de bodemopbouw.

De bodemopbouw is weergegeven in bodemkaarten waarvan die van Van Rummelen het beste inzicht geeft in de aanwezige bodemlagen en de daaraan gekoppelde archeologische verwachtingswaarden vanwege het daar gemaakte onderscheid in Duinkerke II en III. Dit onderscheid is wat het ontstaan betreft gedateerd maar voor de archeologische verwachting goed bruikbaar.

Op basis van bovenstaande gegevens zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan zones aangegeven, waarvan zone 1 en 2 uiteindelijk met een Waarde Archeologie worden geduid:

1. historische kern, begrensd door de Kloosterlaan, Wilhelminalaan, Stationsstraat, Prinsenkade en de Oostpoortweg:
binnen deze zone dient in het kader van een bouw-, aanleg- en sloopvergunning (per 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning Wabo) een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek met controleboringen uitgevoerd te worden, indien het bouwplan groter is dan 100 m² en/of er dieper zal worden gegraven dan 50 cm onder maaiveld;
2. de voormalige grachtengordel, begrensd door de Suikerdijk, Poelstraat, Canadaalaan, Suikerplein, Westkade en het Kanaaleiland:
binnen deze zone dient in het kader van een bouw-, aanleg- en sloopvergunning (per 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning Wabo) een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek met controleboringen uitgevoerd te worden, indien het bouwplan groter is dan 500 m² en/of er dieper zal worden gegraven dan 50 cm onder maaiveld;
3. gebied buiten de voormalige grachtengordel:
binnen deze zone geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek.

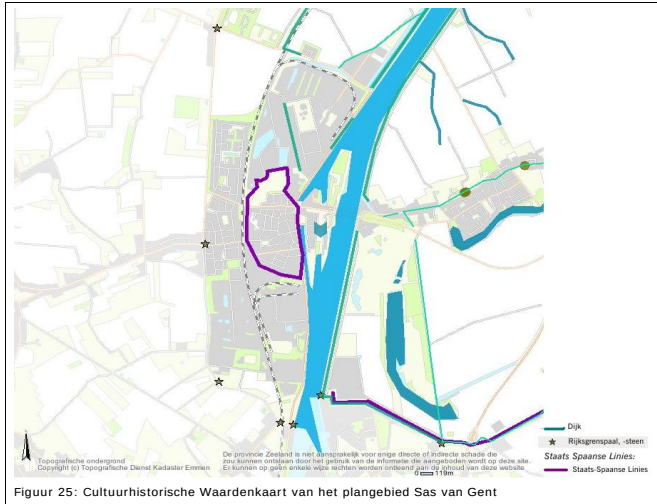
Het is niet uit te sluiten dat binnen vrijgestelde delen van de verbeelding, ondanks de vrijstelling voor archeologisch onderzoek, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van eventuele graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet.

5.11.2 CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland zijn voor het plangebied diverse cultuurhistorische elementen weergegeven. Het gaat hier om:

- dijken: de Sint Albertdijk en de Westkade;
- rijksmonumenten;
- MIP-gebieden (Monumenten Inventarisatie Project);
- diverse MIP-objecten;
- grenspalen;
- restanten van de oude vesting.



De historisch geografische patronen, ensembles en elementen zijn veelal niet meer herkenbaar in het gebied. De enige elementen van belang zijn de aanwezige dijken. Dijken zijn zeer kenmerkend voor de opbouw van het zeekleilandschap van Zuidwest-Nederland. De Sint Albertdijk en de Westkade zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie figuur 25) weergegeven als historische dijken met een hoog waarderingsvoorstel.

Het afbakenen van grenzen heeft een grote invloed gehad op het landschap. De verschillende grenspalen in het plangebieden zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart dan ook weergegeven als historisch waardevol met een hoog waarderingsvoorstel.

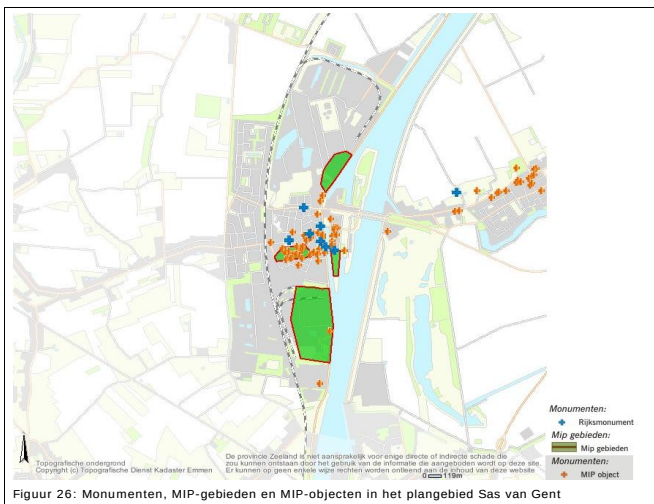
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt verder aangegeven dat een groot deel van het plangebied het restant vormt van een vestingwerk volgens het Nieuw-Nederlandse principe, van belang voor de militaire geschiedenis van Zeeuws-Vlaanderen. De herkenbaarheid van de vesting is echter gering.

Monumenten

In die gevallen waar een (Rijks)monument door middel van de Monumentenwet 1988 is beschermd, bepaalt dit mede de planologische bestemming die aan een monument gegeven kan worden. Voor deze monumenten geldt een in diezelfde wet geregeld vergunningstelsel. De vergunning voor werkzaamheden in deze monumenten wordt verleend door de Minister van OCW, de aanvragen dienen te worden ingediend bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

In het plangebied zijn de volgende Rijksmonumenten aangewezen (zie figuur 26):

monumentnummer en adres	oorspronkelijke functie	typering
33041 Mossehuysstraat 1 Sas van gent	woonhuis	boerderij met schuren
33042 Oostkade 31 Sas van gent	woonhuis	classicistisch, onderkelderd, pand met omlopend schilddak en kenmerkende voorgevel (hertog van marlborough)
33045 Westkade 103/104 Sas van gent	woonhuis	voormalig klooster, fors dwarspand met kenmerkende 19 ^e eeuwse gevel
33046 Kloosterlaan ong. sas van gent	industrie- en poldermolen	restant metselwerk verdedigingswerken met overblijfselen getij-watermolen
387338 Westdam ong. Sas van gent	industrie- en poldermolen	stenen achtkante 19 ^e eeuwse romp van korenmolen met maalwerk op v.m. bolwerk generaliteit. van cultuurhistorisch monumentaal belang.
387344 Westdam ong. Sas van gent	vestingwerken	een 17 ^e eeuws onderaards gangenstelsel op v.m. bolwerk generaliteit bestaande uit 8 samenkomende gangen, gedeeltelijk onder de molen. van cultuurhistorisch monumentale waarde.
509986 Markt 4 Sas van gent	kerk	neogotische kruisbasiliek van architect cuypers



Figuur 26: Monumenten, MIP-gebieden en MIP-objekten in het plangebied Sas van Gent

De gemeentelijke monumenten in Sas van Gent worden beschermd door middel van de Erfgoedverordening Terneuzen 2008. De gemeentelijke monumentenlijst Terneuzen, vastgesteld d.d. 27 april 2010 door college van Burgemeester en Wethouders van Terneuzen, telt op dit ogenblik 15 objecten in Sas van Gent.

adres	kad. aanduiding	soort monument
Grote markt 3	sas00 c 6006	religieus erfgoed
Grote markt 5	sas00 c 5427	woonhuis
Kattengat/Veerweg	sas00 c1585 en c3737	historische infrastructuur
Kloosterlaan 2	sas00 c 5343	religieus erfgoed
Oostkade 14	sas00 c 4414	religieus erfgoed
Oostkade 15	sas00 c 4413	religieus erfgoed
Oostkade 17	sas00 c 2008	woonhuis
Oostkade 23	sas00 c 5323	
Oostkade 26	sas00 c 4602	woonhuis
Westdam ong	sas00 c 5310	openbare gebouwen
Westdam 42	sas00 c 4630	bedrijfspan
Westkade 113	sas00 c 5618	industriële erfgoed
Westkade 72	sas00 c 0933	woonhuis
Westkade 89	sas00 c 3736	openbare gebouwen
Stationstraat 2 / Wilhelminalaan 35	sas00 c 1677	openbare gebouwen

Daarnaast liggen er verschillende MIP-gebieden en MIP-objecten in Sas van Gent, zie figuur 26. Dit zijn waardevolle gebouwen, objecten en gebieden, die geen beschermde status hebben.

Cultuurhistorie in het bestemmingsplan Sas van Gent

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er in het bestemmingsplan-gebied Sas van Gent verschillende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, die een hoog waarderingsvoorstel genieten. Dit zijn:

- de Sint Albertdijk;
- de Westkade;
- de verschillende grenspalen;
- Staats-Spaanse Linie;
- Rijksmonumenten;
- 15 gemeentelijke monumenten.

De strategie voor de Staats-Spaanse Linie, voortkomend uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en de nota Cultuurhistorie en monumenten 2007-2012, is 'Versterken samenhang en herkenbaarheid voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkeling'.

De monumenten zijn niet op de verbeelding weergegeven. Rijksmonumenten worden immers beschermd door middel van de Monumentenwet 1988 en op de gemeentelijke monumenten is de Erfgoedverordening Terneuzen 2008 van toepassing. Zij kennen een eigen beschermingsregime via een vergunningensysteem.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Sas van Gent' kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheersplan. In een dergelijke plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. De bestaande functies worden zoveel mogelijk gerespecteerd en derhalve positief bestemd. De herontwikkeling van de Sasse Poort en Canadalaan en enkele andere concrete ontwikkelingen die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan spelen en reeds voldoende zijn uitgekristalliseerd, zijn eveneens positief bestemd. Dit geldt ook voor de ontwikkeling aan het Bolwerk, waarvan een separate ruimtelijke onderbouwing aan dit bestemmingsplan is gevoegd. Voor een enkele nog niet uitgekristalliseerde herontwikkeling is in dit plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe enkele verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Kaart en regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de kaart met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken te weten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart. De regels zijn tevens afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De kaart van het bestemmingsplan 'Sas van Gent' bestaat uit 5 kaartbladen.

De gemeente is per 1 januari 2010 verplicht om de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Met behulp van de IMRO-codering zijn de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar. Onderhavig bestemmingsplan wordt daarom IMRO gecodeerd.

Het bestemmingsplan wordt in de procedure beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Via deze site is een bestemmingsplan met de daarbij behorende (in)directe regelgeving op perceelsniveau en in detail te raadplegen. Als voldoende op een perceel wordt ingezoomd, zijn maatvoeringen zoals kavelbreedte, afstanden en bouwdieptes nauwkeurig te bepalen. Alle zones en aanduidingen worden met voorwaarden en beperkingen eenvoudig zichtbaar.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

I INLEIDENDE REGELS

Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsplanregels.

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

II BESTEMMINGSREGELS

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen en wat binnen deze bestemmingen qua bouwen en qua gebruik is toegestaan.

Agrarisch (artikel 3)

De agrarische gronden rondom de kern zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven.

Daarnaast mogen op deze gronden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, met dien verstande dat één en ander slechts is toegestaan indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf, nodig is. Het bouwen voor intensieve veehouderij is expliciet niet toegestaan.

Bedrijf (artikel 4)

Alle aanwezige op zichzelf staande niet-agrarische bedrijven in de kern zijn bestemd tot 'Bedrijf'. Dit houdt in dat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet en de bestaande bebouwing kan worden gehandhaafd. In de kern, waar de woonfunctie overheerst, zijn in principe bedrijven toelaatbaar die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven die onder een hogere categorie vallen zijn van een daarop toegesneden aanduiding voorzien. De toegestane bedrijven op de bedrijventerreinen zijn eveneens gekoppeld aan de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de bedrijventerreinen zijn de huidige bedrijven positief bestemd en is daarnaast per bedrijf aangegeven welke categorie ten hoogste toelaatbaar is indien het huidige bedrijf wordt opgeheven of wordt verplaatst. Gelet op het specifieke gebruik is aan nutsvoorzieningen een aanduiding toegekend.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd op gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Er is een afwijkingsbevoegdheid volgens artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo (voorheen binnenplanse ontheffing volgens artikel 3.6, lid 1, sub c Wro) opgenomen ten aanzien van de toegelaten aard van bedrijfsactiviteiten. De mogelijkheid wordt geboden om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen en bedrijven toe te staan die voorkomen in één categorie hoger dan ter plaatse toegestaan is. Een specifieke aanduiding is opgenomen om de opslag van goederen en materialen aan de voorzijde van een perceel mogelijk te maken. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een hoger bebouwingspercentage en voor hogere bouwhoogten. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming in de bestemming 'Verkeer' te wijzigen, als daaraan behoefte mocht zijn.

Centrum (artikel 5)

Verschillende gebieden, waaronder een groot deel van het centrum van Sas van Gent, zijn bestemd als 'Centrum'. In deze gebieden zijn onder andere bedrijven tot en met categorie 2, detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca en woningen toegestaan. Verschillende aanduidingen worden gebruikt om specifieke functies aan te geven, zoals horeca-activiteiten in een bepaalde hogere categorie, de kerk en het verenigingsleven. Per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan, tenzij een aanduiding 'gestapeld' is opgenomen voor bestaande appartementen. Via een afwijkinsprocedure kan aan nieuwe appartementen of meerdere woningen per bouwperceel worden meegewerkt.

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In beginsel mogen de gronden volledig worden bebouwd. Er is een binnenplanse Wabo-afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de toegelaten horeca-activiteiten. De mogelijkheid wordt geboden om activiteiten toe te staan die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen en horeca-activiteiten toe te staan die voorkomen in één categorie hoger dan ter plaatse toegestaan is. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bij de regels behorende Staat van Horeca-activiteiten.

Gemengd - 1 (artikel 6)

De in de kern gevestigde detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven buiten het centrumgebied zijn bestemd tot 'Gemengd - 1'. Deze bestemming is opgenomen omdat ter plaatse ook wonen, maximaal één woning per bouwperceel, wordt toegestaan.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In beginsel mogen de gronden tot 60% worden bebouwd, mede omdat deze vestigingen niet in het centrumgebied zijn gelegen. De toelaatbaarheid van de detailhandelfunctie is overigens beperkt tot de begane grond. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Gemengd - 1' worden omgezet in de bestemming 'Wonen' ten einde het gehele gebouw om te vormen tot woning of naar 'Gemengd - 3' ten einde het gebouw te gebruiken als kantoor in combinatie met wonen.

Gemengd - 2 (artikel 7)

Alle bestaande horecabedrijven zijn bestemd als 'Gemengd - 2'. Deze bestemming is opgenomen omdat ter plaatse ook wonen, maximaal één woning per bouwperceel, wordt toegestaan. Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van dergelijke bedrijven in de regels gekoppeld aan categorie van de Staat van Horeca-activiteiten. De staat zelf maakt onderdeel uit van de regels. Naast aanduidingen betreffende de genoemde categorieën is er ook een aanduiding 'seksinrichting' mogelijk.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In beginsel mogen de gronden tot 60% worden bebouwd, mede omdat deze vestigingen niet in het centrumgebied zijn gelegen. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de categorie-indeling van de Staat van Horeca-activiteiten worden gewijzigd. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid dient het advies van een onafhankelijke milieudeskundige te worden ingewonnen. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Gemengd - 2' worden omgezet in de bestemming 'Wonen' ten einde het gehele gebouw om te vormen tot woning of naar 'Gemengd - 3' ten einde het gebouw te gebruiken als kantoor in combinatie met wonen.

Gemengd - 3 (artikel 8)

De in de kern gevestigde en kantoren buiten het centrumgebied zijn bestemd tot 'Gemengd - 3'. Kantoren zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag. De gemengde bestemming is opgenomen omdat ter plaatse ook wonen, maximaal één woning per bouwperceel, wordt toegestaan.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In beginsel mogen de gronden tot 60% worden bebouwd, mede omdat deze vestigingen niet in het centrumgebied zijn gelegen. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Gemengd - 3' worden omgezet in de bestemming 'Wonen'.

Gemengd - 4 (artikel 9)

Het gebied ten noorden van Sas van Gent aan de Westkade is bestemd als 'Gemengd - 4'. In dit gebied zijn onder andere bedrijven tot en met categorie 2, voorzieningen voor het verenigingsleven en musea toegestaan. Verschillende aanduidingen worden gebruikt om specifieke functies aan te geven, zoals horeca-activiteiten in een bepaalde categorie. Gezien dit gebied grenst aan het industrieterrein Poelpolder, zijn hier geen gevoelige bestemmingen zoals woningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Gemengd - 4' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In beginsel mogen de gronden tot 60% worden bebouwd. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de toegelaten horeca-activiteiten. De mogelijkheid wordt geboden om activiteiten toe te staan die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen en horeca-activiteiten toe te staan die voorkomen in één categorie hoger dan ter plaatse toegestaan is. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bij de regels behorende Staat van Horeca-activiteiten.

Groen (artikel 10)

Al het bestaande structurele groen is bestemd tot 'Groen'. Binnen de groenbestemming zijn beplantingen, speelvoorzieningen, voetpaden, fietspaden, afvalinzamelingvoorzieningen, bergbezinkbassins, waterpartijen, bermen en bermsloten toegestaan. De aanduiding 'park' duidt op een mogelijkheid tot landschappelijke inpassing. Tevens is een aanduiding voor camperplaatsen en de skatebaan opgenomen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet mogelijk, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwhoogten opgenomen, waarvan met een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo kan worden afgeweken als de aanduiding 'laad- en losplaats' van toepassing is. Een bergbezinkbassin mag een inhoud hebben van maximaal 1000 m³.

Maatschappelijk (artikel 11)

De percelen met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen, voor de meest gangbare maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, voor zover het geen nieuwe geluidsgevoelige objecten betreft zoals scholen en gezondheidszorggebouwen. Ook de voorzieningen van overheidswege vallen onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Gelet op het specifieke gebruik is aan de begraafplaats een aanduiding toegekend. Dit geldt evenzeer voor een school en het schoolplein.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In beginsel mogen de gronden tot 60% worden bebouwd.

Recreatie (artikel 12)

De volkstuinen, de scouting en de kinderboerderij zijn bestemd als 'Recreatie' met specifieke aanduidingen.

Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden. De maximale hoogte van bouwwerken is afgestemd op de behoefte aan lichtmasten en dergelijke.

Sport (artikel 13)

De gronden die zijn bestemd voor 'Sport' zijn bestemd voor sportvoorzieningen met de daarbij behorende wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en bouwwerken. Voor het zwembad is de specifieke aanduiding 'zwembad' opgenomen. Daarnaast zijn ter plaatse ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten ten dienste van deze bestemming toegestaan.

Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde opgericht worden. Er zijn percentages opgenomen ten aanzien van het maximaal te bebouwen oppervlakte. De maximale hoogte van bouwwerken is afgestemd op de behoefte aan lichtmasten en dergelijke.

Verkeer (artikel 14)

Alle openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen mogelijk. Ter hoogte van de bedrijventerreinen Poelpolder en Ghellinckpolder mag een gedeelte van de weg gebruikt worden ten behoeve van laden en lossen van het land naar het water en vice versa ten behoeve van de op de bedrijventerreinen gevestigde bedrijven. De zone is op de kaart aangegeven middels een aanduiding. In het plangebied bevindt zich tevens een spoorlijn welke expliciet aangeduid is als 'spoorweg'.

De garageboxen zijn daarnaast aangeduid als 'garage'. Garages zijn bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden. Bouwregels zijn opgenomen ten aanzien van de oppervlakte van de gebouwen en op de maximaal toegestane hoogtematen.

Water (artikel 15)

De relevante waterpartijen en watergangen zijn bestemd tot 'Water' ten behoeve van waterberging en water aan- en afvoer. De haven aan de Westkade ten noordoosten van de kern en de haven ten zuidoosten van de kern zijn middels een aanduiding 'haven' aangegeven. Ter plaatse van deze aanduiding is zowel beroeps- als recreatievaart toegestaan. De haven die is gelegen aan de Oostkade heeft de aanduiding 'jachthaven'. Ter hoogte van de bedrijventerreinen Poelpolder en Ghellinckpolder mag een gedeelte van het water gebruikt worden ten behoeve van laden en lossen van het land naar het water en vice versa ten behoeve van de op de bedrijventerreinen gevestigde bedrijven. De zone is op de kaart aangegeven middels een aanduiding.

Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht worden. Bouwregels zijn opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane hoogtematen.

Wonen (artikel 16)

De bestaande woningen in de kern zijn bestemd tot 'Wonen'. De aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd', 'gestapeld' en 'specifieke bouwaanduiding – patio' zijn gebruikt om het type hoofdgebouw aan te geven. Daarnaast is de aanduiding 'erf' opgenomen om aan te geven waar bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht. Voor de zorginstelling is een specifieke aanduiding opgenomen.

Ten plaatse mogen hoofd-, aan- en bijgebouwen worden gebouwd alsmede overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De woningen dienen gebouwd te worden binnen een op de kaart aangegeven bouwvlak. Ten aanzien van de woningen zijn verder onder meer regels opgenomen betreffende de goot- en bouwhoogte.

Tot slot zijn enkele afwijkingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen voor het onder voorwaarden toestaan van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in een woning en voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Ten aanzien van eerstgenoemde afwijking wordt een koppeling gemaakt met parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de CROW/ASVV.

Leiding - Gas - 1 (artikel 17)

De planologisch relevante aardgasleiding van maximaal 16 inch en 40 bar met de daarbij behorende zone van 4 meter aan beide zijden van de leiding is in het bestemmingsplan bestemd als 'Leiding - Gas - 1', inclusief de afsluiterschema's.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere bestemmingen zijn op deze bestemming niet toegestaan. Van dit bouwverbod kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo (voorheen binnenplanse ontheffing Wro) verleend worden door burgemeester en wethouders. Ter bescherming van het leidingbelang is een (omgevings)vergunningenstelsel volgens artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo (voorheen aanlegvergunning volgens artikel 3.3. Wro) opgenomen.

Leiding - Gas - 2 (artikel 18)

De planologisch relevante aardgasleiding van maximaal 6 inch en 79,9 bar met de daarbij behorende zone van 5 meter aan beide zijden van de leiding is in het bestemmingsplan bestemd als 'Leiding - Gas - 2', inclusief de afsluiterschema's.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere bestemmingen zijn op deze bestemming niet toegestaan. Van dit bouwverbod kan onder voorwaarden ontheffing verleend worden door burgemeester en wethouders. Ter bescherming van het leidingbelang is een (omgevings)vergunningenstelsel volgens artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo (voorheen aanlegvergunning volgens artikel 3.3. Wro) opgenomen.

Leiding - Hoogspanning (artikel 19)

De planologisch relevante hoogspanningsleiding van 50 kV met de daarbij behorende zone van 5 meter aan beide zijden van de leiding is in het bestemmingsplan bestemd als 'Leiding - Hoogspanning'.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere bestemmingen zijn op deze bestemming niet toegestaan. Van dit bouwverbod kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo verleend worden door burgemeester en wethouders. Ter bescherming van het leidingbelang is een (omgevings)vergunningenstelsel volgens artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo (voorheen aanlegvergunning volgens artikel 3.3. Wro) opgenomen.

Leiding - Riool (artikel 20)

De planologisch relevante ondergrondse afvalwatervoorziening met de daarbij behorende zone van 5 meter aan beide zijden van de leiding is in het bestemmingsplan bestemd als 'Leiding - Riool'.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere bestemmingen zijn op deze bestemming niet toegestaan. Van dit bouwverbod kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo verleend worden door burgemeester en wethouders. Ter bescherming van het leidingbelang is een (omgevings)vergunningenstelsel volgens artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo (voorheen aanlegvergunning volgens artikel 3.3 Wro) opgenomen.

Leiding - Water – 1 (artikel 21)

De planologisch relevante ondergrondse waterleiding met de daarbij behorende zone van 5 meter aan beide zijden van de leiding is in het bestemmingsplan bestemd als 'Leiding – Water - 1'.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere bestemmingen zijn op deze bestemming niet toegestaan. Van dit bouwverbod kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo verleend worden door burgemeester en wethouders. Ter bescherming van het leidingbelang is een (omgevings)vergunningenstelsel volgens artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo (voorheen aanlegvergunning volgens artikel 3.3. Wro) opgenomen.

Leiding - Water – 2 (artikel 22)

De planologisch relevante ondergrondse proceswaterleidingen bij het bedrijf Rosier met de daarbij behorende zone van 5 meter aan beide zijden van de leiding is in het bestemmingsplan bestemd als 'Leiding – Water - 2'. Het zijn inlaten van kanaalwater voor het koelen van één van de fabrieksprocessen.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere bestemmingen zijn op deze bestemming niet toegestaan. Van dit bouwverbod kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo verleend worden door burgemeester en wethouders. Ter bescherming van het leidingbelang is een (omgevings)vergunningenstelsel volgens artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo (voorheen aanlegvergunning volgens artikel 3.3. Wro) opgenomen.

Waarde – Archeologie – A (artikel 23)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Er gelden specifieke regels voor het bouwen en er is een omgevingsvergunningstelsel (voorheen aanlegvergunning) opgenomen voor bebouwing met een grotere oppervlakte dan 100 m² en/of een diepte van meer dan 0,50 meter. Ook is er een vergunningstelsel voor slopen opgenomen. Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de mogelijkheid te creëren om een archeologische waarde, na onderzoek, geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.

Waarde – Archeologie – B (artikel 24)

Voor de gronden met deze bestemming gelden dezelfde regels als voor de voorgaande bestemming met dien verstande dat het hierbij gaat om andere maatvoeringen.

Waterstaat (artikel 25)

De in het plangebied gelegen Westkade heeft een waterkerende functie en is daarom expliciet bestemd tot 'Waterstaat'. Onder deze bestemming vallen onder andere de waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, wegen en parkeervoorzieningen. Bouwen op of nabij een primaire waterkering is om waterstaatkundige redenen in beginsel verboden. Daar waar sprake is van een dubbelbestemming, is het bouwen ten behoeve van de tweede bestemming toelaatbaar middels een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo. De waterstaatkundige belangen mogen hierdoor niet onevenredig geschaad worden. Het college van burgemeester en wethouders dient hieromtrent advies in te winnen van een deskundige.

III ALGEMENE REGELS

Anti-Dubbelregel (artikel 26)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 27)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen met betrekking tot overschrijding van de bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels (artikel 28)

In dit artikel zijn algemene gebruiksverboden gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels (artikel 29)

De zones behorende bij het industrielaawaai en de weg zijn als aanduidingzones op de kaart opgenomen. Ter plaatse gelden er afwijkende regels met betrekking tot bouwen. De bouwregels zoals opgenomen in hoofdstuk II zijn binnen de aanduidingzones niet altijd overeenkomstig van toepassing.

Daarnaast zijn er in dit artikel voor twee locaties een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen teneinde, binnen gestelde voorwaarden, de binnen dit gebied voorkomende bestemming te wijzigen. Het betreft enerzijds het gebied Suikerdijk/Westkade. Specifieke regels zijn opgenomen om de vigerende bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Gemengd - 1' en/of 'Gemengd - 3'. Door deze algemene wijzigingsbevoegdheid kan op relatief eenvoudige wijze medewerking verleend worden aan functiewisselingen binnen het aangegeven gebied, hetgeen de leefbaarheid ten goede komt. Anderzijds betreft het een locatie aan de Paul Krugersdreef teneinde de vigerende bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

In het artikel is tevens een wijzigingsbevoegdheid om een geluidswal te realiseren ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf'.

Algemene afwijkingsregels (artikel 30)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen. Deze afwijkingen via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo betreffen het overschrijden van bouwgrenzen, het afwijken van voorgeschreven maatvoering met maximaal 10% en het oprichten van kleinschalige bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 31)

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen welke betrekking hebben op het overschrijden van bouwgrenzen en het afwijken van voorgeschreven maatvoering met maximaal 10%. Daarnaast zijn specifieke wijzigingsregels opgenomen voor het wijzigingen van bestemmingen in 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' ten behoeve van het realiseren van gemeentelijk beleid en het wijzigen van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' teneinde bouwpercelen te vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van ruimtegebruik. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om flexibel om te kunnen gaan met de ligging van leidingen, om bijvoorbeeld verplaatsing ervan te kunnen bewerkstelligen.

Overige regels (artikel 32)

In dit artikel is het verboden gebruik zoals vastgelegd in een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo gekoppeld aan een strafbaar feit conform de Wet economische delicten (Wed).

IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 33)

In dit artikel zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen en gebruik opgenomen.

Slotregel (artikel 34)

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid dat de komende periode van tien jaar gevoerd zal worden. Naast een evenwichtig en doelmatig opgezet bestemmingsplan is bij de realisering van de ruimtelijke doelstellingen een actieve opstelling van de gemeente gewenst om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en anderzijds zo mogelijk ook gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente naast het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel meerdere instrumenten, waaronder bekendheid geven aan en draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, en toezicht en handhaving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen kunnen ontstaan.

De gemeente heeft de beginselplicht om het bestemmingsplan te handhaven. In dat kader wordt periodiek de feitelijke gebiedssituatie verkend en worden ten aanzien van de geconstateerde afwijkingen vervolgstappen ondernomen. De mogelijke vervolgstappen zijn het toepassen van het overgangsrecht, het rechtstreeks legaliseren binnenplannen, het legaliseren na afwijking en het aanschrijven en toepassen van bestuursdwang. In bijzondere situaties kan een afwijking van het bestemmingsplan worden gedoogd. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen.

In de Wro wordt voorgeschreven dat er jaarlijks gerapporteerd wordt over het gevoerde beleid. In dat kader zal ook verantwoording worden afgelegd over het handhavingsbeleid.

Het toezicht en de handhaving wordt nader omschreven in de gemeentelijke handhavingsnota, waarin tevens de inhoudelijke afwegingen worden gemaakt over de zwaartepunten bij deze handhaving.

In deze handhavingsparagraaf worden keuzes gemaakt ten aanzien van de punten die in de uitvoering prioriteit dienen te krijgen. In relatie tot de hoofddoelstelling van het plan zal bij het toezicht specifiek aandacht worden besteed aan de volgende aspecten:

- functiewisselingen, met name inzake horeca en waar het gaat om (brand-)veiligheid;
- illegale bebouwing, met prioriteit inzake locaties waar dit zeer ongewenst is in verband met het beoogde ruimtelijk beeld;
- voldoen aan de eisen inzake erfbouw op woonpercelen.

Bestemmingsplan 'Sas van Gent' – Toelichting, 24 mei 2012

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 lid 1 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij (aldus artikel 6.12 lid 2 sub a Wro) kostenverhaal anderszins is verzekerd. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen. Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is op de eerste plaats consoliderend van aard. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek naar de uitvoerbaarheid op grond van artikel 3.1.6 Bro is niet nodig gebleken.

Uitzonderingen op het vorenstaande betreffen enkele direct toelaatbaar gestelde ontwikkelingen. Omtrent die locaties is vooraf een anterieure overeenkomst gesloten, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met betrekking tot de in het bestemmingsplan opgenomen locaties waar door middel van een afwijking via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo ontwikkelingen mogelijk zijn, zal het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid verricht worden in het kader van de afwijkingsprocedure.

Bestemmingsplan 'Sas van Gent' – Toelichting, 24 mei 2012

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking, middels inspraak, bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft om die reden gedurende zes weken voor de inspraak terinzage gelegen voor ingezetenen en belanghebbenden van 24 november 2010 tot en met 5 januari 2011. De 15 inspraakreacties zijn vervolgens geanonimiseerd opgenomen in een inspraakverslag, opgenomen in de bijlage bij dit plan, waaruit blijkt hoe met de reacties wordt omgegaan en in hoeverre de reacties tot een aangepast ontwerpbestemmingsplan hebben geleid. Op 7 december 2011 is tevens een inspraakmiddag en –avond gehouden.

Het bestemmingsplan is niet alleen aangepast op basis van inspraak en overleg; eveneens zijn enkele ambtelijke aanpassingen verricht. Zo is de ruimtelijke onderbouwing voor het project Bolwerk toegevoegd en is het bestemmingsplan van een plan-MER voorzien met aanvulling (separate bijlagen 8 en 9).

Het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan, waarin ook ambtshalve aanpassingen zijn aangebracht, zal vervolgens met ingang van 30 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage liggen op het gemeentehuis. Tevens zal het ontwerpbestemmingsplan tijdens deze periode via elektronische weg raadpleegbaar zijn. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen omtrent de beoogde ontwikkeling schriftelijk kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Terneuzen, alvorens de gemeenteraad een besluit omtrent vaststelling neemt.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met besturen van gemeenten, Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- VROM-inspectie;
- Waterschap Scheldestromen (voorheen Waterschap Zeeuws-Vlaanderen);
- Veiligheidsregio Zeeland.

De vooroverleg-reacties zijn in de bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de Nota inspraak en vooroverleg is te lezen hoe met de overlegreacties wordt omgegaan.

De volgende instanties worden nog in kennis gesteld van het ontwerp-bestemmingsplan

- Rijkswaterstaat;
- Prorail;
- Gasunie;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Kamer van Koophandel;
- Stadsraad Sas van Gent.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_42926.pdf

2018.00667.01/HW

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 11 juni 2018)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van de Watermolenstraat 5 te Sas van Gent en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Annex: 1 volmacht, voorlopig energielabel

Op **twee mei tweeduizend achttien** verscheen voor mij, mr. Birgitte Quirine Claas, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Eric Marinus Sturkenboom, notaris gevestigd te Vlissingen: mevrouw Hendrika Maria Elizabeth van der Weele, medewerker van genoemde notaris, woonplaats kiezende op diens kantoor, Edisonweg 2a te 4382 NW Vlissingen, geboren te Wissenkerke op drieëntwintig mei negentienhonderdnegeenvijftig, hier handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

Obvion N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 6411 CH Heerlen, Burgemeester de Hesselplein 31 (Correspondentieadres Postbus 3005 te 6401 DM Heerlen), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14054733. De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen, statutair gevestigd te Vlissingen, kantoorhoudende te 4382 NW Vlissingen, Edisonweg 2a, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 20146048, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek van het hierna te vermelden registergoed (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten) en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De openbare verkoop zal plaatsvinden op elf juni tweeduizend achttien, vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het La Place Wouwse Tol, Mastendreef 85 te 4623 RE Bergen op Zoom. Het betreft het volgende registergoed:

het woonhuis met erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Watermolenstraat 5, 4551 AS Sas van Gent, gemeente Terneuzen, kadastraal bekend gemeente Sas van Gent, sectie C, nummer 2845, groot één are (1a) acht centiaren (8ca).

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN/AANVULLINGEN

OP DE AVVE:

- A. Omschrijving Registergoed
 Het volgende Registergoed zal worden geveild:
het woonhuis met erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Watermolenstraat 5, 4551 AS Sas van Gent, gemeente Terneuzen, kadastraal bekend gemeente Sas van Gent, sectie C, nummer 2845, groot één are (1a) acht centiares (8ca);
 hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
 Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak.
 Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.
- B. Wijze van veilen
 De veiling wordt gepubliceerd op <www.veilingnotaris.nl> en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.
 De veiling betreft een Zaal-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:
 inzet en afslag beide op elf juni tweeduizend achttien in de veilingzaal van het La Place Wouwse Tol, Mastendreef 85 te 4623 RE Bergen op Zoom vanaf dertien uur en dertig minuten (13.30 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden.
 Tot en met zevenentwintig mei tweeduizend achttien kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.
- C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.
 Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- Aanvulling begrippen:**
 In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
1. *Openbareverkoop.nl*:
 de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 2. *NIIV*:
 Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
 3. *Handleiding*:
 de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl;
 4. *Registratienotar*:
 een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 5. *Registratie*:
 het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotar van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 6. *Deelnemer*:

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op [Openbareverkoop.nl](https://openbareverkoop.nl);

7. *Internetborg:*
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen

van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
 - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

11. De in lid 10 van dit artikel bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

a. Akte de command

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;

b. Gunning

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;

c. Website

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste Bod is gelijk aan het afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de Inzetsom.
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken.
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van

de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.

3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er voor het verstrijken van de beraadstermijn al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen

- goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.
 10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.
 11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
 12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper

aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.

13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van tien procent (10%) van de Koopprijs met een minimum

van vijfduizend euro (€ 5.000,00), te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.

2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of
 - ii. overgaan tot hervelling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten. Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper. Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale rechner, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éérentwintig procent (21%).

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

Indien de inzetpremie verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan uiterlijk vier (4) weken na de veiling. De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op negen juli tweeduizend achttien, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.

Ingeval wel een of meer andere hypotheeken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overgelegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek en de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van

de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: administratief onbewoond.
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website.
De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.
Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.
De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en
huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en
huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat

vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan. Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsoptvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsoptvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering op negen september tweeduizend acht verleden voor mr. J.P. Loof, destijds notaris te Terneuzen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negen september tweeduizend acht in register Hypotheken 4, deel 55411, nummer 25.

L. Energie label

Tot de Objectinformatie behoort geen (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te

laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zes april tweeduizend zeventien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, verleden.

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Vlissingen op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.